PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora na categoria "S1"- Código CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Companhia Aberta - Código CVM nº 25062
CNPJ nº 26.462.693/0001-28
Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar - parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, São Paulo - SP

no montante total de

R$ 202.395.000,00

(duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR37
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR45
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: Nº BRRBRACRIR52
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/954
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/955
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI TERCEIRA SÉRIE CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/956
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA S&P: "brAA(sf)**"***
Esta classificação foi realizada em 11 de dezembro de 2024, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("**CRI**"), em 3 (três) séries ("**CRI da 1ª Série**", "**CRI da 2ª Série**" e "**CRI da 3ª Série**", respectivamente), sendo que o número de séries da emissão, a quantidade e volume finais da Emissão e a taxa final da Remuneração de cada série dos CRI, foram definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI**"), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. A Emissão teve seu valor e quantidade de CRI aumentados em 1,975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) , ou seja, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) ("**Opção de Lote Adicional**"), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício parcial da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI da 1ª Série têm prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI 1ª Série**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto). Os CRI da 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI 2ª Série**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da 2ª Série, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização. Os CRI da 3ª Série têm prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI 3ª Série**"e, em conjunto com Data de Vencimento CRI 1ª Série e Data de Vencimento CRI 2ª Série "**Data de Vencimento dos CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da 3ª Série, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

Os CRI serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**"), e serão destinados a **(i)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente); e **(ii)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("**Investidores Qualificados**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, os "**Investidores**") (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**") e lastreados em créditos imobiliários de um único devedor, os quais são oriundos de 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar - parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28 ("**Devedora**" ou "**Emitente**"), objeto do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), celebrado em 12 de novembro de 2024 e aditado em 11 de dezembro de 2024, nos termos do "*Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão**"), entre a Devedora e a Emissora, anexo ao presente Prospecto na forma do **Anexo D**, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja 15 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão das Notas Comerciais**"), equivalentes ao valor total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e a taxa final da Remuneração de cada série dos CRI serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding* ("**Créditos Imobiliários**").

Os Créditos Imobiliários serão representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário ("**CCI Primeira Série**", "**CCI Segunda Série**" e "**CCI Terceira Série**", respectivamente e, em conjunto, "**CCI**") a serem emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 12 de novembro de 2024 e aditado em 11 de dezembro de 2024, nos termos do nos termos do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, Sob a Forma Escritural*", entre a Emissora e 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, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**", "**Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente).

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição a ser conduzida pela **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**") e pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Banco Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e Bradesco BBI, os "**Coordenadores**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a subseção "*Plano de Distribuição*" da seção "*Dinâmica de Coleta de Intenções de Investimento e Determinação do Preço ou Taxa*", na página 46 deste Prospecto.

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, para os CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

As Notas Comerciais serão subscritas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e nos termos do Termo de Securitização ("**Regime Fiduciário**"), de forma que o objeto do Regime Fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI. Não serão constituídas garantias sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros. 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 decorrentes da emissão dos CRI.

É admissível o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, a partir da data indicada no Prospecto Preliminar, neste Prospecto Definitivo e no Aviso ao Mercado divulgado em 12 de novembro de 2024 pela Emissora e pelos Coordenadores, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, para subscrição dos CRI.

O Termo de Emissão de Notas Comerciais foi aprovado com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 12 de novembro de 2024.

Poderão ser convidadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais. **QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.**

Para fins deste Prospecto Definitivo, "**Dia Útil**": significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 38 DESTE PROSPECTO.

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

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 E CONTARÁ COM A DATA E NÚMERO DO REGISTRO OBTIDO PERANTE A CVM.

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, DE 15 DE JULHO DE 2024, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "RESIDENCIAL", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "*DESTINAÇÃO DOS RECURSOS*" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (III) TIPO DE SEGMENTO: "APARTAMENTO OU CASAS"; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS NOTAS COMERCIAIS, OBJETO DO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO SUBSTITUI TODA E QUALQUER VERSÃO PREVIAMENTE DIVULGADA.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

A data do presente Prospecto Definitivo é 11 de dezembro de 2024.



LAVVI

(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 securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2

2.4. Identificação do público-alvo 3

2.5. Valor total da Oferta 3

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 3

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16

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: 17

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 19

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 19

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 19

4. FATORES DE RISCO 20

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 39

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao Investidor Qualificado; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação da Garantia Firme; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. 39

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 41

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 41

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 41

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 42

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI 42

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 42

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 42

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 44

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 44

8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores 44

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 44

8.4. Regime de distribuição 44

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 45

8.6. Formador de mercado 48

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 48

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 48

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 49

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 valores mobiliários ofertados 49

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 49

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 49

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 49

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 50

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 50

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora 60

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 60

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 60

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários 60

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 61

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. 61

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 61

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 Eventos de Vencimento Antecipado 61

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, com destaque para 71

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 75

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 76

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 76

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 76

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COOBRIGADOS 77

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 77

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 78

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 78

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 79

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 79

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 80

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 80

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 87

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 87

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 91

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 93

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 93

15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 93

15.3. 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, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 93

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 94

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 94

15.6. Termo de securitização de créditos 94

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 94

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 95

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 95

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 95

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 95

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 96

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável. 96

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão. 96

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 96

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 96

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 97

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 97

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 98

17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência 98

18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA 100

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA 106

ANEXOS

ANEXO A ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 119

ANEXO B ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA..... 143

ANEXO C APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA 195

ANEXO D TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS 205

ANEXO E ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI..... 413

ANEXO F TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO..... 479

ANEXO G RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 1083

V002



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 336ªEmissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024 e aditado em 11 de dezembro de 2024, nos termos do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 336ªEmissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização**"), entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), anexo a este Prospecto na forma do **Anexo F** ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição de 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), observado que o valor inicial foi aumentado em 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco), em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), em 3 (três) séries, de emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do "*Código de Ofertas Públicas*" ("**Código ANBIMA**") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, destinada aos Investidores.

A presente Emissão corresponde à 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão de CRI da Emissora e é realizada em 3 (três) séries, não havendo subordinação entre as séries, sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "**CRI da 1ª Série**", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI da 2ª Série**" e os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "**CRI da 3ª Série**", e foram alocados de acordo com o sistema de vasos comunicantes, de acordo com o qual a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão; não existem valores mínimos ou máximos a serem alocados em cada uma das séries; e quaisquer das séries poderão não ser emitidas, hipótese na qual os CRI emitidos serão alocados na série remanescente ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, bem como a taxa final da Remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final da remuneração de cada série das Notas Comerciais, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.2. Apresentação da Securitizadora

Este item é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras, que integram os documentos e informações incorporados por referência ao presente Prospecto, as quais recomenda-se a leitura. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO 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 95 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e 37 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio em 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base 30 de junho de 2024)	R$ 22.999.000,00
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base 30 de junho de 2024)	R$ 94.231.000,00
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base 30 de junho de 2024)	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base 30 de junho de 2024):	914
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base 30 de junho de 2024):	R$ 104.030.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base 30 de junho de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base 30 de junho de 2024):	0%

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Cinco principais fatores de risco da Securitizadora - Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos no item "*f) riscos relacionados à Emissora*" da seção "*Fatores de Risco*" constante da página 29 deste Prospecto. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora:

A Emissora poderá estar sujeita a falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

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

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

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

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 quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora

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

Para fins desta Seção, a Emissora destaca as seguintes informações acerca dos CRI:

(a) Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia de Titulares dos CRI ("**Assembleia Especial de Investidores**"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre as matérias previstas na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores em questão, prevista acima.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

Sem prejuízo de demais quóruns previstos no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações em Assembleias Especiais de Investidores que impliquem em alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Notas Comerciais; **(b)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Notas Comerciais; **(c)** dos valores, e datas de amortização dos CRI e/ou das Notas Comerciais; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** dos quóruns de deliberação estabelecidos na cláusula 13.14 do Termo de Securitização; **(f)** nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares dos CRI; **(g)** na criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(h)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a execução dos Créditos Imobiliários, sendo certo que o disposto neste item não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização. Tais matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

(b) Despesas da Emissão

Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI indicadas na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** o pagamento dos valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VIII do Termo de Securitização, será realizado pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais; e **(ii)** as demais Despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora.

Caso a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) dias da solicitação da Devedora.

As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores deverão ser pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do Preço de Integralização.

Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 do Termo de Securitização, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

(c) Despesas do Patrimônio Separado

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

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.

(d) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores ("**Público-Alvo**").

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão é de R$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo que o valor dos CRI alocado na 1ª (primeira) série, o valor dos CRI alocado na 2ª (segunda) série e o valor dos CRI alocado na 3ª (terceira) série foi definido no Sistema de Vasos Comunicantes no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

Foi verificado excesso de demanda pelos CRI por parte dos Investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, e a Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores da Oferta dos CRI e da Devedora, exerceu, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI foi aumentado em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) ("**Opção de Lote Adicional**").

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta é realizada em 3 (três) séries.

Valor Nominal Unitário	O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Sem prejuízo da Opção de Lote Adicional, originalmente foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, em 3 (três) séries objeto da Emissão, alocados por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.
Opção de Lote Adicional	A Emissão e a Oferta tiveram seu valor e quantidade de CRI aumentados em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais), os quais foram destinados a atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRRBRACRIR37; Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRRBRACRIR45; Código ISIN dos CRI da 3ª Série: BRRBRACRIR52;
Classificação de Risco	A Devedora contratou a **Standard & Poor's Ratings Do Brasil Ltda.** ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) para esta Emissão ("**Classificação de Risco**"), devendo a Classificação de Risco existir durante toda

	a vigência dos CRI, e ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §§ 10 e 11, da Resolução CVM 60. A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 11 de dezembro de 2024 de 2024, o *rating definitivo* "brAA(sf)" aos CRI.
Data de Emissão	15 de novembro de 2024 ("**Data de Emissão dos CRI**").
Prazo e Data de Vencimento	*Prazo e Data de Vencimento CRI da 1ª Série*: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série**"). *Prazo e Data de Vencimento CRI da 2ª Série*: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série**"). *Prazo e Data de Vencimento CRI da 3ª Série*: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI da 3ª Série**").
Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo que os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Juros Remuneratórios dos CRI - Índices e Forma de Cálculo	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, para os CRI da 1ª Série ("**Remuneração dos CRI da 1ª Série**"). Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração dos CRI da 2 Série**"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração dos CRI da 3ª Série**", e, em conjunto com Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$ ***onde:*** J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$$ ***onde:***

	n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro; p = 102,0000 (cento e dois inteiros); K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n"; TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{dk}{252}} - 1$$ ***onde:*** DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório. Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem máxima de 4 (quatro) Dias Úteis; e Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI da 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Securitização) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$ ***onde:*** "J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VNe" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ ***onde:*** "taxa" = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos); "DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. O cálculo da Remuneração CRI da 2ª Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive); e A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$j = VNa \times (FatorJuros - 1)$$ ***onde:*** "J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ ***onde:*** "taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos); "DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

	Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substitui-la legalmente ("**Taxa Substitutiva Legal**"). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Especial de Investidores, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) será utilizada a última Taxa DI divulgada ("**Novo Parâmetro**" e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente "**Taxa Substitutiva DI**").
Atualização Monetária dos CRI - Índices e Forma de Cálculo	O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula: $$VNa = Vne \times C$$ ***onde:*** Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ ***onde:*** "k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n; n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro. NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril; NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k"; Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um "dut" = 22 Dias Úteis. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade. Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária: O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE; (i) Considera-se "Data de Pagamento" todas as datas constantes no Anexo II do Termo de Securitização; (ii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série; $$\left(\frac{NI_K}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$ (iii) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; (iv) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; (v) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e

	coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva do IPCA**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da respectiva série será paga a partir da Data de Emissão nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definidas a seguir), de acordo com a tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"): **TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE**

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	16/12/24	Não	0,0000%
2	15/01/25	Não	0,0000%
3	17/02/25	Não	0,0000%
4	17/03/25	Não	0,0000%
5	15/04/25	Não	0,0000%
6	15/05/25	Sim	0,0000%
7	16/06/25	Não	0,0000%
8	15/07/25	Não	0,0000%
9	15/08/25	Não	0,0000%
10	15/09/25	Não	0,0000%
11	15/10/25	Não	0,0000%
12	17/11/25	Sim	0,0000%
13	15/12/25	Não	0,0000%
14	15/01/26	Não	0,0000%
15	18/02/26	Não	0,0000%
16	16/03/26	Não	0,0000%
17	15/04/26	Não	0,0000%
18	15/05/26	Sim	0,0000%
19	15/06/26	Não	0,0000%
20	15/07/26	Não	0,0000%
21	17/08/26	Não	0,0000%
22	15/09/26	Não	0,0000%
23	15/10/26	Não	0,0000%
24	16/11/26	Sim	0,0000%
25	15/12/26	Não	0,0000%
26	15/01/27	Não	0,0000%
27	15/02/27	Não	0,0000%
28	15/03/27	Não	0,0000%
29	15/04/27	Não	0,0000%
30	17/05/27	Sim	0,0000%
31	15/06/27	Não	0,0000%
32	15/07/27	Não	0,0000%
33	16/08/27	Não	0,0000%
34	15/09/27	Não	0,0000%



35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%
60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	16/12/24	Não	0,0000%
2	15/01/25	Não	0,0000%
3	17/02/25	Não	0,0000%

4	17/03/25	Não	0,0000%
5	15/04/25	Não	0,0000%
6	15/05/25	Sim	0,0000%
7	16/06/25	Não	0,0000%
8	15/07/25	Não	0,0000%
9	15/08/25	Não	0,0000%
10	15/09/25	Não	0,0000%
11	15/10/25	Não	0,0000%
12	17/11/25	Sim	0,0000%
13	15/12/25	Não	0,0000%
14	15/01/26	Não	0,0000%
15	18/02/26	Não	0,0000%
16	16/03/26	Não	0,0000%
17	15/04/26	Não	0,0000%
18	15/05/26	Sim	0,0000%
19	15/06/26	Não	0,0000%
20	15/07/26	Não	0,0000%
21	17/08/26	Não	0,0000%
22	15/09/26	Não	0,0000%
23	15/10/26	Não	0,0000%
24	16/11/26	Sim	0,0000%
25	15/12/26	Não	0,0000%
26	15/01/27	Não	0,0000%
27	15/02/27	Não	0,0000%
28	15/03/27	Não	0,0000%
29	15/04/27	Não	0,0000%
30	17/05/27	Sim	0,0000%
31	15/06/27	Não	0,0000%
32	15/07/27	Não	0,0000%
33	16/08/27	Não	0,0000%
34	15/09/27	Não	0,0000%
35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%



60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	16/12/24	Não	0,0000%
2	15/01/25	Não	0,0000%
3	17/02/25	Não	0,0000%
4	17/03/25	Não	0,0000%
5	15/04/25	Não	0,0000%
6	15/05/25	Sim	0,0000%
7	16/06/25	Não	0,0000%
8	15/07/25	Não	0,0000%
9	15/08/25	Não	0,0000%
10	15/09/25	Não	0,0000%
11	15/10/25	Não	0,0000%
12	17/11/25	Sim	0,0000%
13	15/12/25	Não	0,0000%
14	15/01/26	Não	0,0000%
15	18/02/26	Não	0,0000%
16	16/03/26	Não	0,0000%
17	15/04/26	Não	0,0000%
18	15/05/26	Sim	0,0000%
19	15/06/26	Não	0,0000%
20	15/07/26	Não	0,0000%
21	17/08/26	Não	0,0000%
22	15/09/26	Não	0,0000%
23	15/10/26	Não	0,0000%
24	16/11/26	Sim	0,0000%
25	15/12/26	Não	0,0000%
26	15/01/27	Não	0,0000%
27	15/02/27	Não	0,0000%
28	15/03/27	Não	0,0000%

29	15/04/27	Não	0,0000%
30	17/05/27	Sim	0,0000%
31	15/06/27	Não	0,0000%
32	15/07/27	Não	0,0000%
33	16/08/27	Não	0,0000%
34	15/09/27	Não	0,0000%
35	15/10/27	Não	0,0000%
36	16/11/27	Sim	0,0000%
37	15/12/27	Não	0,0000%
38	17/01/28	Não	0,0000%
39	15/02/28	Não	0,0000%
40	15/03/28	Não	0,0000%
41	17/04/28	Não	0,0000%
42	15/05/28	Sim	0,0000%
43	16/06/28	Não	0,0000%
44	17/07/28	Não	0,0000%
45	15/08/28	Não	0,0000%
46	15/09/28	Não	0,0000%
47	16/10/28	Não	0,0000%
48	16/11/28	Sim	0,0000%
49	15/12/28	Não	0,0000%
50	15/01/29	Não	0,0000%
51	15/02/29	Não	0,0000%
52	15/03/29	Não	0,0000%
53	16/04/29	Não	0,0000%
54	15/05/29	Sim	0,0000%
55	15/06/29	Não	0,0000%
56	16/07/29	Não	0,0000%
57	15/08/29	Não	0,0000%
58	17/09/29	Não	0,0000%
59	15/10/29	Não	0,0000%
60	16/11/29	Sim	0,0000%
61	17/12/29	Não	0,0000%
62	15/01/30	Não	0,0000%
63	15/02/30	Não	0,0000%
64	15/03/30	Não	0,0000%
65	15/04/30	Não	0,0000%
66	15/05/30	Sim	0,0000%
67	17/06/30	Não	0,0000%
68	15/07/30	Não	0,0000%
69	15/08/30	Não	0,0000%
70	16/09/30	Não	0,0000%
71	15/10/30	Não	0,0000%
72	18/11/30	Sim	50,0000%
73	16/12/30	Não	0,0000%
74	15/01/31	Não	0,0000%
75	17/02/31	Não	0,0000%
76	17/03/31	Não	0,0000%
77	15/04/31	Não	0,0000%
78	15/05/31	Sim	0,0000%
79	16/06/31	Não	0,0000%
80	15/07/31	Não	0,0000%
81	15/08/31	Não	0,0000%
82	15/09/31	Não	0,0000%
83	15/10/31	Não	0,0000%
84	17/11/31	Sim	100,0000%

Repactuação	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com o consequente resgate da totalidade das Notas Comerciais, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os pagamentos mencionados neste parágrafo serão devidos pela Emissora na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI. **Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, vide informações descritas na seção 10 "*Informações sobre os Créditos Imobiliários*" na página 50 deste Prospecto.**
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Lastro	Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "*10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários*", na página 50 deste Prospecto.**
Existência ou não de Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) 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 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 será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. 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: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos

	Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 10.5 do Termo de Securitização. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores ("**Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; (ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação; (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento; (iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.7 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10.7 do Termo de Securitização; e (v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por 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, à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei nº 12.846**"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("**Leis Anticorrupção**"). Na hipótese prevista na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização, acima reproduzida, ou ainda, na Cláusula 12.6 do Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (i) realização de aporte pelos Titulares de CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; (ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 do Termo de Securitização; ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 do Termo de Securitização. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente 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** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, 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 (artigo 1° da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). 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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da 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; 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 do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426). 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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, 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 1° 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 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas 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 (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065). **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior** Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "Jurisdição de Tributação Favorecida", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação. **IOF** <u>IOF/Câmbio</u> Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 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 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 20% (vinte por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. <u>IOF/Títulos</u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Anúncio de Início, será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e na sede da CVM.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos do Anexo VII.A do Termo de Securitização ("**Imóveis Destinação**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II do Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**").

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a Imóvel Destinação ("**Custos e Despesas Destinação**"), indicados no Anexo VII.B do Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B do Termo Securitização, nos termos do parágrafo acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora, informando acerca da aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI mediante assembleia especial que representem ao menos 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votarem pela não inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

Os recursos captados por meio da Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta seção até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII do Termo de Securitização e do Anexo I.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

A Devedora obrigou-se a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais recursos, conforme estabelecidos nesta seção.



A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta seção.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta seção.

Maiores informações a respeito dos Imóveis Destinação, incluindo a relação exaustiva dos Imóveis Destinação, o Cronograma Indicativo, e a existência ou não de habite-se, encontram-se disponíveis no Termo de Securitização, que é parte integrante do presente Prospecto.

Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, que são devidas pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro.

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

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, incorridos pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), de unidades de negócios localizadas nos Imóveis Destinação.

(b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante no Termo de Securitização ("**Relatório**"), acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("**Documentos Comprobatórios**"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Para fins deste Prospecto Definitivo, **(i)** "**Autoridade**" significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão ("**Pessoa**"): **(a)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(b)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil; **(ii)** "Norma" significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos do parágrafo acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do parágrafo acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo I ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o parágrafo acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.



Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Devedora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.

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.

Caso os documentos referidos acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(c) ser a data limite para que haja essa destinação

A data limite para utilização dos recursos captados por meio da Emissão para a destinação prevista no item 3.1 acima é a Data de Vencimento CRI da 3ª Série, qual seja, 20 de fevereiro de 2030. Para fins de esclarecimento, ainda que as Notas Comerciais sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado, nos casos indicados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as obrigações com relação à destinação de recursos da Emissora e do Agente Fiduciário perdurarão até que se verifique a integral comprovação da destinação de recursos pela Emissora, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a Data de Vencimento CRI da 3ª Série.

(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

(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

Nos últimos 3 (três) anos, a Devedora (por si ou por suas controladas diretas ou indiretas), empregou no pagamento de gastos, custos e despesas relacionados a aquisição de imóveis o valor de aproximadamente R$857,9 milhões, demonstrando, portanto, a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável, tendo em vista a Garantia Firme.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

(a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

(b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável

(c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

(d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e à Devedora, bem como às suas atividades e aos diversos riscos a que estão sujeitas, assim como ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI. Portanto, 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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora 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, a reputação, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, 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 e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto.

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

a) <u>riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência;</u>

<u>Risco de Crédito da Devedora</u>

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Dessa forma, caso haja descasamento ou inadimplemento pela Devedora, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora. Caso a Devedora não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento das Notas Comerciais será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja Lavvi Empreendimentos Imobiliários, a qual origina os Créditos Imobiliários por meio da emissão das Notas Comerciais. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pelo Agente Fiduciário poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicáveis aos CRI

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco Relacionado ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI. Dessa forma, caso haja descasamento descontinuidade do fluxo, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos Financeiros

Há 2 (duas) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; e(ii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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 do CRI perante os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequente, a expectativa de remuneração do Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido neste Prospecto), as Notas Comerciais deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de uma Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (conforme definido neste Prospecto). Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber o Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, nesta hipótese, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

A Devedora poderá realizar a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário, atualizado *pro rata temporis* por sua remuneração, acrescido de prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, conforme comunicado pela Devedora.. O Titular de CRI que concordar com a eventual Oferta de Resgate Antecipado terá seus CRI resgatados e, assim, terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Notas Comerciais deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados à Oferta;

1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

2. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

3. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a forma de alocação final dos CRI e pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de investidores da Oferta que são Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá impactar adversamente a alocação dos CRI e pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá e/ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação. Dessa forma, o investimento nos CRI por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de Bookbuilding, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar os CRI emitidos em razão de eventual exercício da Opção de Lote Adicional) e, portanto, as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos da Resolução CVM 160.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

5. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI por votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse (inclusive para fins de aporte de recursos no caso de insuficiência do Patrimônio Separado), não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

6. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, até a Data de Vencimento CRI da 2ª Série ou até a Data de Vencimento CRI da 3ª Série, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora ou do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

8. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Prospecto, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

(i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;

(ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;

(iii) da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, pela Devedora, caso em que, consequentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto; e

(iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto.

Adicionalmente, os CRI também poderão ser objeto de amortização extraordinária quando da realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

9. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

11. Risco relacionado à dispensa de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

12. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Notas Comerciais que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Notas Comerciais, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

13. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente

Conforme previsto neste Prospecto, não haverá atualização trimestral do rating, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

14. Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e, consequentemente, afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

15. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (imobiliário)

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Le 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

17. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2024, de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões novecentos e noventa e nove mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser "*nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP*" em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram originem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Notas Comerciais inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

19. As Notas Comerciais e, consequentemente, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do Taxa DI

O Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência**"), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

20. A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

21. Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

22. As definições, pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série foram definidas no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual foi organizado pelos Coordenadores. Dessa forma, o quanto definido no Procedimento de *Bookbuilding* poderia impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Coordenadores não tinham como garantir determinada rentabilidade ou taxa aplicáveis às Remunerações dos CRI, o que poderia afetar negativamente os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

23. Diligência legal restrita da Devedora

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de diligência legal de escopo restrito para fins da Oferta. Portanto, foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e as aprovações societárias necessárias. Eventuais contingências da Devedora e de seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais e, por conseguinte, o pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

24. Riscos da assinatura eletrônica de documentos

Como regra, prevalece, no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das Partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os documentos da operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

f) <u>riscos relacionados à Emissora;</u>

1. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

2. Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

5. 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.

6. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**") e da Lei 14.4303, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

7. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI,

sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

8. A importância de uma equipe qualificada

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g) <u>riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:</u>

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

1. Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis da Devedora e, consequentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.

O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, consequentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

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

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior.

2. A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar a Devedora e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

4. A Devedora pode enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes da Devedora ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação da Devedora e, consequentemente, das vendas, resultados e crescimento da Devedora. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, a Devedora pode estar sujeita a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que a Devedora é legalmente responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos. A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação da Devedora em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para a Devedora sua necessidade de capital, como também gerar

contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente na Devedora sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

5. A Devedora poderá incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Devedora envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a Devedora em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e resultados operacionais de forma negativa. A Devedora pode, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

6. Variações no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas ou reduzir ativos da Devedora, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetá-la adversamente.

A manutenção dos níveis de lançamento e o eventual crescimento da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade em adquirir terrenos a custo atrativo e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da Devedora. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora em sua receita financeira. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora. Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos seus clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta um risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.

Ademais, a Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Devedora. Além disso, unidades imobiliárias



comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Devedora. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Devedora e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

7. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar adversamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas de unidades imobiliárias são reajustadas (i) durante a fase de construção, pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("**INCC**"); e (ii) após a fase de construção, pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("**IGP-M**"). Por outro lado, a maior parte das despesas da Devedora relacionada à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso após a fase de construção, haja descasamento entre o INCC e o IGP-M, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

8. Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Devedora deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Devedora, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

9. A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Devedora não pode garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro da Devedora, não tem como garantir que a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros da Devedora podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

10. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.

A Devedora é/ou pode vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Devedora. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. Da mesma forma, um ou mais dos membros do conselho de administração e da diretoria, bem como os acionistas controladores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando os administradores ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos", na página 93 deste Prospecto.

h) <u>riscos relacionados a fatores macroeconômicos;</u>

1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor.

2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros

acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

3. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que pode impactar adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

8. Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e/ou da Devedora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

10. Riscos em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; e (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao Investidor Qualificado; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação da Garantia Firme; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[(1)]	Data Prevista[(2)(3)]
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/11/2024
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	13/11/2024
3.	Republicação do Prospecto Preliminar	19/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	21/11/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	09/12/2024
6.	Procedimento de *Bookbuilding* Data do Procedimento de Alocação dos CRI	10/12/2024
7.	Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	10/12/2024
8.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização deste Prospecto Definitivo	11/12/2024
9.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI	13/12/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/06/2025

(1) *Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.*

(2) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, dos Coordenadores e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.*

(3) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.*

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "*7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta*", na página 42 deste Prospecto.

Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original emitida digitalmente de cada um dos Documentos da Operação, conforme *aplicável*, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI de cada série. Caso ocorra integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o preço de subscrição dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Subscrição dos CRI**"). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido de comum acordo pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, se for o caso, no ato da integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI da respectiva série e que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM 160. Para os fins deste Prospecto, considera-se "Primeira Data de Integralização dos CRI" a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada respectiva série. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, limitando a: (i) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme



Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) alteração na taxa SELIC; (iii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, ou (v) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo documento de aceitação da Oferta; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

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

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60 e que foi instituído Regime Fiduciário no âmbito da Emissão.

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo). Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Adicionalmente, os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, conforme fator de risco *"A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI"* constante da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO (IMOBILIÁRIO).

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, é cabível **(i)** a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da SRE, nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou **(ii)** a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor Qualificado revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido 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 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 nos documentos da Oferta, 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.



Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE **(i)** pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor Qualificado a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: **(i)** todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e **(ii)** os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58, parágrafo único, inciso I, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas na página 87 deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

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

A Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, o Estatuto Social aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas da Securitizadora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023 e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, em 1º de setembro de 2023.A emissão de Notas Comerciais e dos demais documentos da operação de que a Devedora seja parte foram realizadas com base na Reunião do Conselho de Administração ("**RCA Devedora**"), na qual **(i)** foram aprovados os termos e condições da emissão de Notas Comerciais, nos termos do estatuto social da Devedora; e **(ii)** a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Notas Comerciais, inclusive o aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. A ata da RCA Devedora será arquivada na JUCESP publicada no jornal "*Jornal Diário Comercial*" ("**Jornal de Publicação da Devedora**"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que a sua publicação deverá ocorrer previamente à subscrição e integralização das Notas Comerciais.

Para fins deste Prospecto, entende-se por "Documentos da Operação" (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os documentos de aceitação da Oferta; e (vi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de subscrição com relação à totalidade dos CRI, de forma individual e não solidária entre si, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 46 deste Prospecto. A distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de subscrição será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na página 87 deste Prospecto, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI por investidores, em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à data de liquidação da Oferta, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação.



Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação").

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 336ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder e pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

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

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definiu, junto aos Investidores: (i) o número de séries da Emissão, observado que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida; (ii) a quantidade e volumes finais da Emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional parcial; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão; e (iv) a taxa final da Remuneração de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação realizada no Procedimento de *Bookbuilding* foi presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção "Critério de Rateio" na página 47 deste Prospecto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como foi ratificado por meio do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, pode ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução "CVM"160, "Pessoas Vinculadas" são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), de modo que será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM 160.

Dado que não houve excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não houve limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita foram divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica **(i)** às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem "(iii)", a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com os Participantes Especiais, realizaram a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo) deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

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

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto Preliminar, elaborado nos termos do artigo 17 e do Anexo E da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("**SRE**") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; ou **(ii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 87 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão dos Prospectos.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e aos Coordenadores dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

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

Pedidos de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada neste Prospecto Definitivo ("**Período de Reserva**"), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar pedido de reserva para subscrição dos CRI ("**Pedido de Reserva**") aos Coordenadores e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("**Ordem de Investimento**") aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável.

O Período de Reserva foi devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, nos Prospectos e na Lâmina e somente foi admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início do referido Período de Reserva.

Os Investidores indicaram no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à taxa máxima, como condição para sua aceitação à Oferta, e **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI tenha sido inferior à taxa mínima apontada no Pedido de Reserva ou na Ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou a respectiva Ordem de investimento, conforme o caso, foi cancelado pelos Coordenadores.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160 ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento deveria **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar dos Prospectos; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Coordenadores convidaram Participantes Especiais (conforme definidos acima) para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

Os Pedidos de Reserva ou as Ordens de Investimento assinadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Os Coordenadores recomendaram aos Investidores que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto, especialmente na seção "*Fatores de Risco*", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a Lâmina e os formulários de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto, por referência; **(ii)** verificassem com os Coordenadores, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrassem em contato com a instituição participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva instituição participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

Na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento recebidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, não houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, tendo sido atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será utilizado documento de aceitação da oferta.

Prazo Máximo de Distribuição

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

8.6. Formador de mercado

Houve a recomendação, pelos Coordenadores, da contratação de formador de mercado. Não obstante, a Oferta não conta com a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores, conforme definido na capa deste Prospecto. Cada Investidor da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R$ 1.000,00 (mil reais).

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 valores mobiliários ofertados

Nos termos do Termo de Securitização, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos ou garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam 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.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Foram emitidas 202.000 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Notas Comerciais, portanto, perfazendo o montante equivalente a R$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data de Emissão, observado que o valor alocado nas 3 (três) séries objeto desta Emissão foi definido por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, conforme o *Procedimento de Bookbuilding*. A Emissão teve seu valor e quantidade de Notas Comerciais aumentado em razão da Opção de Lote Adicional.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada em 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a existência das séries, o volume e a quantidade final de Notas Comerciais alocada em cada série foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries observou a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries foi ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida corresponde à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão, observados o volume e a quantidade mínimos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

(b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comercias), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("**Remuneração Primeira Série**").

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário Notas Comerciais da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

p = 102,0000 (cento e dois inteiros);

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem máxima de 2 (dois) Dias Úteis; e

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento)) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNe} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos);

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série após a 1ª data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive).

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série**").

A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Terceira Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNa} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série após a 1ª data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

(c) Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula.

$$\mathrm{VNa} = \mathrm{Vne} \times \mathrm{C}$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração após a 1ª integralização, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um "dut" = 22 Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Pagamento" todas as datas constantes no Anexo II do Termo de Securitização;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série;

$$\left(\frac{\mathrm{NI_K}}{\mathrm{NI_{k-1}}} \right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}$$

(iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, Assembleia Especial de Investidores para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva do IPCA**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, consequentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13 do Termo de Securitização não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da taxa substitutiva do IPCA, a Emissora deverá resgatar os CRI da 3ª Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.(d) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de eventual resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Remuneração da respectiva série paga semestralmente nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme dispostas nas tabelas constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série, de acordo com a tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**"):

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Primeira Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Segunda Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

Datas da Pagamento das Notas Comerciais Terceira Série

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	12/12/24	Não	0,0000%
2	13/01/25	Não	0,0000%
3	13/02/25	Não	0,0000%
4	13/03/25	Não	0,0000%
5	11/04/25	Não	0,0000%
6	13/05/25	Sim	0,0000%
7	12/06/25	Não	0,0000%
8	11/07/25	Não	0,0000%
9	13/08/25	Não	0,0000%
10	11/09/25	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
11	13/10/25	Não	0,0000%
12	13/11/25	Sim	0,0000%
13	11/12/25	Não	0,0000%
14	13/01/26	Não	0,0000%
15	12/02/26	Não	0,0000%
16	12/03/26	Não	0,0000%
17	13/04/26	Não	0,0000%
18	13/05/26	Sim	0,0000%
19	11/06/26	Não	0,0000%
20	13/07/26	Não	0,0000%
21	13/08/26	Não	0,0000%
22	11/09/26	Não	0,0000%
23	13/10/26	Não	0,0000%
24	12/11/26	Sim	0,0000%
25	11/12/26	Não	0,0000%
26	13/01/27	Não	0,0000%
27	11/02/27	Não	0,0000%
28	11/03/27	Não	0,0000%
29	13/04/27	Não	0,0000%
30	13/05/27	Sim	0,0000%
31	11/06/27	Não	0,0000%
32	13/07/27	Não	0,0000%
33	12/08/27	Não	0,0000%
34	13/09/27	Não	0,0000%
35	13/10/27	Não	0,0000%
36	11/11/27	Sim	0,0000%
37	13/12/27	Não	0,0000%
38	13/01/28	Não	0,0000%
39	11/02/28	Não	0,0000%
40	13/03/28	Não	0,0000%
41	12/04/28	Não	0,0000%
42	11/05/28	Sim	0,0000%
43	13/06/28	Não	0,0000%
44	13/07/28	Não	0,0000%
45	11/08/28	Não	0,0000%
46	13/09/28	Não	0,0000%
47	11/10/28	Não	0,0000%
48	13/11/28	Sim	0,0000%
49	13/12/28	Não	0,0000%
50	11/01/29	Não	0,0000%
51	09/02/29	Não	0,0000%
52	13/03/29	Não	0,0000%
53	12/04/29	Não	0,0000%
54	11/05/29	Sim	0,0000%
55	13/06/29	Não	0,0000%
56	12/07/29	Não	0,0000%
57	13/08/29	Não	0,0000%
58	13/09/29	Não	0,0000%
59	10/10/29	Não	0,0000%
60	13/11/29	Sim	0,0000%
61	13/12/29	Não	0,0000%
62	11/01/30	Não	0,0000%
63	13/02/30	Não	0,0000%
64	13/03/30	Não	0,0000%
65	11/04/30	Não	0,0000%

#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
66	13/05/30	Sim	0,0000%
67	13/06/30	Não	0,0000%
68	11/07/30	Não	0,0000%
69	13/08/30	Não	0,0000%
70	12/09/30	Não	0,0000%
71	11/10/30	Não	0,0000%
72	13/11/30	Sim	50,0000%
73	12/12/30	Não	0,0000%
74	13/01/31	Não	0,0000%
75	13/02/31	Não	0,0000%
76	13/03/31	Não	0,0000%
77	10/04/31	Não	0,0000%
78	13/05/31	Sim	0,0000%
79	11/06/31	Não	0,0000%
80	11/07/31	Não	0,0000%
81	13/08/31	Não	0,0000%
82	11/09/31	Não	0,0000%
83	13/10/31	Não	0,0000%
84	13/11/31	Sim	100,0000%

(e) prazos de vencimento

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Primeira Série. As Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento Primeira Série**"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série. As Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento Segunda Série**"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

Prazo de Vencimento das Notas Comerciais da Terceira Série. As Notas Comerciais da Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("**Data de Vencimento Terceira Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série e a Data de Vencimento Segunda Série, "**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

(f) períodos de amortização

Pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série e/ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série, nos termos previstos no Termo de Emissão Notas Comerciais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais da Segunda Série ou das Notas Comerciais da Terceira Série, respectivamente será pago em uma única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série, na Data de Vencimento das Notas Comerciais da Segunda Série ou Data de Vencimento das Notas Comerciais da Terceira Série, respectivamente.

(g) finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para: (a) gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I.A do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Imóveis Destinação**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da Destinação dos Recursos previsto no Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Destinação dos Recursos**"), sob pena de vencimento antecipado.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção "*Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

(h) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Notas Comerciais.

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora

Não haverá a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral representativas do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) numa única devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Conforme definido no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão depositados até às 16h00 (dezesseis horas) (horário de Brasília) (inclusive) das datas de pagamento previstas no Anexo II ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção da Data de Vencimento dos CRI. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:

(i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e

(ii) em novembro 2021, a Devedora pré pagou um CRI emitido em 2019, correspondente à 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da RB Capital Securitizadora, lastreado em cédulas de crédito bancário devidos pela Devedora, com vencimento original em novembro de 2022, não havendo qualquer outro pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

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 os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e dos Coordenadores, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais 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 e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Notas Comerciais lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 26 deste Prospecto.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo. Para maiores informações a respeito de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos CRI, favor verificar o fator de risco "*Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário*" na seção "Fatores de risco" na página 25 desse Prospecto.

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 Eventos de Vencimento Antecipado

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

A Emissora deverá realizar resgate antecipado (a) da totalidade dos CRI nas hipóteses de ocorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e transcritos abaixo; (b) da totalidade dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da CDI, conforme previsto na Cláusula 5.4.2 do Termo de Securitização; (c) da totalidade dos CRI caso a Devedora exerça sua prerrogativa de realizar o Resgate Antecipado Facultativo conforme Cláusula 7.1 do Termo de Securitização; ou (d) caso a Amortização Extraordinária Obrigatória atinja limite superior a 98% (noventa e oito por cento), conforme disposto na Cláusula 7.4 do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) inadimplemento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Emitente seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

(ii) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("**Controladoras**") e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("**Controladas**"); (b) pedido de autofalência pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Emitente, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Emitente, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("**Lei de Falências e Recuperação Judicial**") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado por meio da última versão do Formulário de Referência disponibilizado no site da CVM ("**Afiliadas**"), e "**Acionistas Relevantes**", respectivamente de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

(vii) Não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(vii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(ix) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emitente e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emitente e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

(x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Emitente e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Emitente deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Emitente, no curso ordinário de negócios da Emitente; e

(xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Vencimento Antecipado Não Automático

Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, o Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, e o Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (i) da Cláusula 6.2.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(iv) caso a Emitente deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

(v) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vi) abandono total ou paralisação total das atividades da Emitente por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(vii) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Emitente, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Emitente, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Emitente a terceiros dentro do curso normal de negócios da Emitente;

(viii) infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente ("**Legislação Social**"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

(ix) descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis ("**Legislação Socioambiental**"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(x) violação pela Emitente, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Emitente, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme previsto nas Leis Anticorrupção;

(xi) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xii) inadimplemento pela Emitente ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emitente com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emitente e a publicação das demonstrações financeiras da Emitente ("**Índice Financeiro**"), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2024, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{Patrimônio\ Líquido}\right) \leq 0{,}80$$

b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ e\ Despesas\ a\ Apropriar}\right) \geq 1{,}5\ ou < 0$$

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;



"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"**Custos a Apropriar**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora, deverá convocar no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser realizada conforme descrito no Termo de Securitização.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 7 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares dos CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 do Termo de Securitização. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares dos CRI a que se refere o item acima, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia de Titulares dos CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o quórum estabelecido acima, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares dos CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares dos CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares dos CRI previstos na Cláusula 13 do Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI ("**Pedido de *Waiver***" e "**Assembleia de Pedido de *Waiver***", respectivamente). As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

A Devedora obrigou-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Emissora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, em 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais da respectiva série ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais mediante comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e ao Escriturador, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo**"). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento da Notas Comerciais ("**Prêmio de Resgate Facultativo Antecipado Primeira Série**"), conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Prêmio = [(1+i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur}$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comercias (exclusive).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série**").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Segunda Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = 〚(1+Taxa\ DI)〛^{((nk/252))}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série**" e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, "**Prêmio de Resgate**")

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.1.8 do Termo de Securitização;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$(1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

onde:

Duration = prazo médio ponderado em anos;

k = número de ordem de cada parcela de pagamento vincenda das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

C = conforme definido na Cláusula 4.1.8 do Termo de Securitização, apurado desde a data de início de rentabilidade até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série;

i = taxa de juros fixa das Notas Comerciais Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

PU = preço unitário das Notas Comerciais Terceira Série na data do Resgate Antecipado Facultativo equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

A Emissora deverá realizar resgate antecipado (a) da totalidade dos CRI, nas hipóteses de ocorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) da totalidade dos CRI da 1ª Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da CDI, exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série; (c) da totalidade dos CRI, caso a Devedora exerça sua prerrogativa de realizar o Resgate Antecipado Facultativo conforme cláusula 7.1 do Termo de Securitização; ou (d) caso a Amortização Extraordinária Obrigatória atinja limite superior a 98% (noventa e oito por cento), conforme disposto na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando (i) a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Valor de Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora:.

Valor de Resgate = VR

onde:

VR: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate obrigatório facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos respectivos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

Caso a Emissora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série. Nesta hipótese, a Emissora comunicará sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**"), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;

(ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Devedora;

(iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Emissora ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), do edital mencionado no item "ii" acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Emissora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e

(iv) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares dos CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido, não será realizado o resgate antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo de Oferta de Resgate Antecipado.

Os Titulares dos CRI poderão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Emissora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais conforme proporção dos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que, neste caso, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI proporcionalmente aos CRI detidos por Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Amortização Extraordinária dos CRI decorrente de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa**") de acordo com as cláusulas a seguir. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

(i) A Devedora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**").

(ii) A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor do da Amortização Extraordinária Facultativa que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(iii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série**"), conforme fórmula abaixo:

Prêmio =[(1+i)^(du/252)-1]* Pur

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

(iv) Por ocasião da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série**" e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, "**Prêmio de Amortização**").

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left[(1+\text{Taxa DI})\right]^{((nk/252))}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

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, com destaque para

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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 Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas no Termo de Securitização. 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, se constituído, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

b) procedimentos do Agente Fiduciário dos CRI e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma prevista no Termo de Securitização;

(iv) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da prevista no Termo de Securitização;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a sua substituição;

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

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

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

(x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, mediante anúncio publicado conforme prevista no Termo de Securitização;

(xiii) comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares dos CRI, mediante solicitação de posição de Titulares dos CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvi) disponibilizar aos Titulares dos CRI o saldo devedor dos CRI, calculado pela Emissora de acordo com a metodologia do Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;

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

(xviii) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;

(xix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade sede da Devedora e/ou da Emissora;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxiv) encaminhar aos Titulares dos CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e

(xxv) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) acima.

A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**") abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;

(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; e

(iv) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora. A Emissora obrigou-se a, tão logo que tome conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Tais procedimentos estão descritos no item "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" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento" da seção "Destinação de recursos", na página 17 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

Uma via original da Escritura de Emissão CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que 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.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na 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 são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

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

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25062 e com ações negociadas na B3.

A Devedora foi constituída em 2016, tendo como sócios a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("**Cyrela**"), e a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**RH**"), com participação de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Devedora para cada um dos mencionados acionistas. Em outubro de 2019 o Sr. Moshe Horn ingressou com participação de 10% (dez por cento) do capital social da Devedora, momento em que a Cyrela e a RH passaram a deter participação de 45% (quarenta e cinco por cento) do capital social da Devedora para cada uma.

A Devedora atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, não residenciais e lojas para os segmentos econômico, médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo.

Controlada pela RH em conjunto com a Cyrela, a Devedora tem como missão construir empreendimentos de excelência. A Devedora foi responsável por diversos lançamentos de sucesso no segmento imobiliário, com especial destaque nas vendas dos empreendimentos Nativ Tatuapé, Lumiere Residence, Villa Versace, Verdant Parque Resort, Galleria Klabin, Saffire Elie Saab, entre outros.

A Devedora é uma incorporadora e construtora, portanto, seu setor principal de atividade é o imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2023), contando com uma margem líquida de 25,6% (20,7% em 31 de dezembro de 2022).

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais, não residenciais e lojas, a Devedora conta com 27 empreendimentos, com 10.715 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 752 mil m² de área privativa útil e R$ 10,1 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV) bruto na base 100%. Ademais, a Devedora dispõe, na data-base deste documento, de 72,8 mil m² de área de terreno para a construção de 7 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, sendo que alguns destes serão faseados, totalizando aproximadamente R$ 5,7 bilhões de VGV na visão 100%.

Em 19 de junho de 2020, foi aprovada, em assembleia geral extraordinária, a transformação da Devedora em sociedade anônima, bem como a submissão de pedido de registro de companhia aberta, como emissor categoria A". Em 08 julho de 2020, foi protocolizado o pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Devedora perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Em 02 de setembro de 2020, a Devedora passou ter suas ações negociadas no pregão regular da B3, através do código LAVV3.

Em 2021, ano seguinte ao da oferta pública inicial de ações, a Devedora entregou números operacionais acima do previsto em seu plano de negócios, totalizando um VGV lançado de R$1,2 bilhão, representados pelos projetos Villa Ibirapuera, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali. Ademais, atingiu vendas líquidas de R$ 943 milhões.

Ainda em 2021, a Devedora apurou lucro líquido de R$ 178 milhões, para uma margem líquida de 29,2%.

Em 2022 e 2023, vale lembrar, a política monetária do governo seguiu contracionista e os juros (taxa Selic) que já vinham de sucessivas altas ao longo de 2021, seguiram elevados. Fecharam o ano de 2022 em 13,75% e de 2023 em 11,75% (vs. 9,25% em 31.12.2021 e 2,00% em 31.12.2020).

A despeito desse mercado mais cauteloso diante do cenário macroeconômico desafiador, a Devedora realizou 6 lançamentos em 2022 e 4 lançamentos em 2023, sendo que alguns destes obtiveram desempenho comercial de bastante destaque, como por exemplo o Verdant Parque Resort e o Saffire Elie Saab. Juntos, estes 2 projetos superam R$ 1,1 bilhões em VGV lançado.

Em outubro de 2022, a Devedora celebrou com a Cyrela, instrumento de Compra e Venda de Ações, para aquisição, pela Devedora, de ações ordinárias de emissão da CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S.A. (CBR 122), representativas de 50% do seu capital social total e votante, totalmente subscritas e integralizadas, pelo preço total de R$ 42.313.635,05. Tal operação visou à participação da Devedora, por meio da CBR 122 e suas investidas, no empreendimento Eden. Além disso, foi celebrado Acordo de Acionistas da CBR 122 entre a Cyrela e a Devedora, de modo a prever a relação das partes na qualidade de acionistas da CBR 122 e a governança da CBR 122.

Ao todo, nos 6 projetos do ano de 2022, foram lançados R$ 2,6 bilhões de VGV, levando a Devedora a atingir vendas líquidas de R$ 1,8 bilhões, ambos na visão 100%.



Já em 2023, nos 4 projetos do ano, foram lançados R$ 2,2 bilhões de VGV, levando a Devedora a atingir vendas líquidas de R$ 1,7 bilhões, ambos na visão 100%.

Em fevereiro de 2024 houve a emissão pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático, lastreados em créditos imobiliários decorrentes da primeira emissão de 218.790 (duzentos e dezoito mil, setecentos e noventa) notas comerciais da Devedora, totalizando o montante total de R$ 218.790.000,00 (duzentos e dezoito milhões e setecentos e noventa mil reais).

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 compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Devedora	**LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**
Tipo Societário da Devedora	Sociedade anônima constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25062 e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Características Gerais do Negócio da Devedora	As principais receitas da Devedora advêm da atividade de incorporação imobiliária, que constitui o único segmento de atuação operacional da Devedora, conforme divulgado nas suas demonstrações financeiras. Até a presente data, não há novos produtos e/ou serviços em desenvolvimento.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de notas comerciais, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes Relativas aos Créditos Imobiliários	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas página 61 deste Prospecto.

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Devedora constam do Formulário de Referência da Devedora e das Demonstrações Financeiras da Devedora, incorporados a este Prospecto por referência, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 93 deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora podem ser encontradas em seu website (https://ri.lavvi.com.br/). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora foram 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e as normas e regulamentos emitidos pela CVM. As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre e período de nove meses findos em 30 setembro de 2024 foram elaboradas de acordo a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Estão disponíveis as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos últimos exercícios sociais, findos em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, e estão incorporadas a este Prospecto por referência, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 93 deste Prospecto.

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

O impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora podem ser encontradas na seção de "*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*", na página 100 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de "*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*", na página 100 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de "*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*", na página 100 deste Prospecto.

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 Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que o Devedor é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários e a Devedora, para fins do Código ANBIMA, constam da seção "*12. Informações sobre a Devedora ou Coobrigados*", na página 77 deste Prospecto.

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://ri.lavvi.com.br (neste *website*, acessar "arquivamentos CVM" selecionar o ano e na sequência o "Formulário de Referência").

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre os Coordenadores e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, os Coordenadores mantêm com a Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais os Coordenadores atuam ou atuaram.

Os Coordenadores e a Securitizadora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação dos Coordenadores na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Os Coordenadores poderão, no futuro, individual ou conjuntamente, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. Não obstante, os Coordenadores e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação dos Coordenadores como instituições intermediárias da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

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

- Prestação de serviços de *cash management* relacionados ao pegamento de fornecedores, salários e tributos em volume médio mensal de aproximadamente R$ 130 milhões (centro e trinta milhões de reais);
- Prestação de serviços de *cash management* relacionados a depósitos à vista e aplicação automática em volume médio mensal de aproximadamente R$ 764 mil (setecentos e sessenta e quatro mil reais);
- Prestação de serviços de *cash management* relacionados a cobrança volume médio mensal de aproximadamente R$ 134 milhões (cento e trinte e quatro milhões de reais);
- 5 (cinco) operações de financiamento na modalidade "plano empresário", totalizando aproximadamente R$ 644 milhões (seiscentos e quarenta e quatro milhões de reais), com abertura nos anos de 2021, 2022, 2023 e 2024, vencimento final nos anos de 2026, 2027 e 29, com taxas entre TR + 8,42% e TR + 9,16% e garantias incluindo hipoteca de terreno, cessão fiduciária de recebíveis, *negative pledge* de cotas e Aval;
- Operação de *swap* no volume de aproximadamente R$ 54 milhões, com abertura em 2021 e vencimento final em 2028; e
- Operação de fiança no volume de aproximadamente R$ 12 milhões (doze milhões de reais), com abertura em 2024 e vencimento final em 2027.

O Coordenador Líder e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a Devedora e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- Em novembro de 2021, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em fevereiro de 2025, para o empreendimento Condomínio Grand Vitrali no valor de R$ 69.067.932,56, atualmente com saldo devedor de R$ 17.682.781,85, sendo a liberar R$ 21.574.853,5 e com taxa de Poupança + 2,60% a.a..

- Em maio de 2022, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em novembro de 2025, para o empreendimento Condomínio Verdant Parque Resort no valor de R$ 98.560.000,00, atualmente com saldo devedor de R$ 33.653.620,39, sendo a liberar 58.640.656,34 e com taxa de Poupança + 2,90% a.a..

- Em novembro de 2022, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em novembro de 2026, para o empreendimento Condomínio Galleria no valor de R$ 205.979.000,00, atualmente com saldo devedor de R$ 21.267,91, sendo a liberar R$ 157.556.366,26 e com taxa de Poupança + 2,75% a.a..

- Em abril de 2024, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em dezembro de 2028, para o empreendimento Condomínio Alive no valor de R$ 530.152.000,00, e taxa de Poupança + 2,75% a.a., sendo que ainda não iniciaram as liberações devido aos triggers ainda não atingidos.

- Em setembro de 2024, a Devedora contratou o Bradesco para operação de Plano Empresário com vencimento em abril de 2028, para o empreendimento Condomínio Edifício Brás no valor de R$ 57.713.677,94 e taxa de TR+ 12,00 % sendo que ainda não iniciaram as liberações devido aos triggers ainda não atingidos.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Bradesco BBI e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Entre o Banco Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, o Banco Safra e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm operações financeiras com a Devedora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Banco Safra atuou como: (i) coordenador em uma de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme características a seguir: 226ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A., o Agente Fiduciário dos CRI. A Oferta consistiu na oferta pública de distribuição de



200.000 (duzentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor inicial foi aumentado em 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento), mediante a emissão de 18.790 (dezoito mil, setecentos e noventa) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em R$ 18.790.000,00 (dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais), totalizando o montante de R$ 218.790.000,00 (duzentos e dezoito milhões, setecentos e noventa mil reais), em 3 (três) séries, de emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, registrada sob o rito automático de distribuição. Os CRI possuem data de emissão em 20 de fevereiro de 2024 e vencimentos em 20 de fevereiro de 2029 para os CRI da primeira série, em 20 de fevereiro de 2029 para os CRI da segunda série e 20 de fevereiro de 2030 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base percentual de 100% (cem por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, a segunda série é remunerada com base percentual de 109% (cento e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI e a terceira série é remunerada com base no percentual prefixados correspondente a 11,1228% (onze inteiros e um mil, duzentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) ao ano; (ii) coordenador em uma de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (sociedade do grupo econômico da Cedente), conforme características a seguir: 57ª emissão, em 3 séries, da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários pela Cyrela Brazil Realty S.A., no montante emissão de R$ 1.000.000.000,00, sendo o volume de emissão de R$ 633.835.000,00 na 1ª série, R$ 66.516.000,00 na 2ª série e R$ 299.649.000,00 na 3ª série. Os CRI possuem data de emissão em 15 de abril de 2024 e vencimentos em 15 de abril de 2028 para os CRI da primeira série, em 15 de abril de 2029 para os CRI da segunda série e 15 de abril de 2031 para os CRI da terceira série. A primeira série é remunerada com base no percentual de 98% ao ano da variação acumulada da Taxa DI, a segunda série é remunerada com base no percentual de 99% ao ano da variação acumulada da Taxa DI e a terceira série é remunerada com base no percentual de 101% ao ano da variação acumulada da Taxa DI; e (iii) coordenador em uma de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cashme Soluções Financeiras S.A., conforme características a seguir: 139ª Emissão em 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cashme Soluções Financeiras, entre a Emissora e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, a Fiadora. A Oferta consistiu na oferta pública de distribuição de 360.000 (trezentos e sessenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), sendo 300.000 (trezentos mil) CRI Seniores e 60.000 (sessenta mil) CRI Mezanino. Os CRI possuem data de emissão em 15 de setembro de 2024 e vencimentos em 15 de setembro de 2031 para os CRI Sênior, em 15 de setembro de 2031 para os CRI Mezanino. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalente a 7,4632% (sete inteiros e quatro mil, seiscentos e trinta dois décimos de milésimos por cento) ao ano, sendo essa a remuneração dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Mezanino, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondente à 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo essa a remuneração dos CRI Mezanino.

Na data deste Prospecto, o Banco Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da Devedora nas operações financeiras destacadas abaixo:

Empréstimos e Financiamentos:

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/12/2020 e com Data de Vencimento em 06/08/2025, a Taxa de Juros é de indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R$ 33.500.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R$ 25.881.495,87;

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/08/2021 e com Data de Vencimento em 06/11/2026, a Taxa de Juros é indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R$ 56.000.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R$ 18.206.384,77; e

Operação do Tipo Crédito Imobiliário, com Data de Início em 06/08/2021 e com Data de Vencimento em 06/10/2026, a Taxa de Juros é indexada a TR mais spread a.a. O valor financiado é de R$ 115.200.000,00 e o saldo total em aberto na presente data é de R$ 95.938.064,32.

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta e do relacionamento com a Devedora citado acima, a Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda. (sociedade do grupo econômico da Devedora) contratou junto ao Banco Safra um Plano Empresário no valor de R$ 113.000.000 com vencimento em 08 de abril de 2026, onde a remuneração está indexada à taxa referencial, flutuante.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do relacionamento descrito acima, o Banco Safra, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora efetuam esporadicamente operações de derivativos com o Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações.

Não obstante, o Banco Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Banco Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Safra e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Cedente e as sociedades de seu grupo econômico, e o Safra e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) outros financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Safra para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Além do descrito acima, o Safra e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Cedente, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Safra e a Cedente declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Safra como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Cedente.

O Coordenador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Não obstante, a Devedora e o Coordenador, na data deste Prospecto, declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador como instituição intermediária da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Coordenador Líder, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Banco Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Banco Safra, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Banco Safra, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Safra, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Banco Safra, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Safra e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Banco Safra, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Safra.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI, o Banco Liquidante e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Bradesco BBI, o Banco Liquidante e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário e Custodiante. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O "*Contrato de Coordenação Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024, entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora ("**Contrato de Distribuição**"), disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, cuja cópia física está disponível para consulta nos endereços abaixo:

ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 - São Paulo - SP

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar
CEP 04543-011 - São Paulo - SP

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100
CEP 01310-930 - São Paulo - SP

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, das seguintes condições precedentes, condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil a exclusivo critério dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme deixará de existir ("**Condições Precedentes**"):

(i) declaração pela Devedora de que seu setor principal de atividade é o imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

(ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais darão à Devedora condições fundamentais de funcionamento;

(iii) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora e do seu Formulário de Referência atualizado junto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;

(v) obtenção do Registro da Oferta e dos Documentos da Operação na CVM e na B3, conforme aplicável, com a subsequente liberação dos CRI para distribuição e negociação;

(vi) que, na data da Oferta a Mercado, na data do procedimento de *Bookbuilding* e na data da liquidação financeira da Oferta, todas as declarações feitas pela Devedora, pela Emissora e/ou pelos demais signatários da Oferta e constantes nos documentos da Emissão sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora, aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(vii) obtenção e entrega, pela Emissora, e pela Devedora, de todas e quaisquer autorizações legais, incluindo aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares, conforme aplicável, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;

(viii) obtenção pela Devedora e pela Emissora de eventuais autorizações ("*waivers*") de credores, ou sócios ou quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(ix) conclusão do processo *de due diligence* da Emissão e da Devedora de forma satisfatória aos Coordenadores e ao assessor legal dos Coordenadores, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, de acordo com padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, tendo a Devedora e a Emissora disponibilizado as informações necessárias para tanto;

(x) elaboração, aprovação, formalização e registros e/ou arquivamentos, conforme aplicáveis, em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores, pela Emissora e pela Devedora de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitações, o Termo de Securitização, o lastro e o Contrato de Distribuição, que deverão conter as cláusulas e condições do Contrato de Distribuição bem como as cláusulas usuais de mercado;

(xi) contratação e remuneração em dia, pela Emissora e/ou Devedora, de todos os Prestadores de Serviços necessários à realização da Oferta, a serem definidos em comum acordo entre as Partes, incluindo, sem limitação os assessores legais da emissão ("**Assessores Legais**"), Agente Fiduciário, Escriturador e Instituição Liquidante;

(xii) fornecimento, pela Emissora, e pela Devedora de todas as informações necessárias, em tempo hábil, para atender aos requisitos da Emissão. A Emissora e a Devedora são responsáveis pelas informações fornecidas. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidir, a exclusivo critério de cada um, sobre a continuidade da Emissão;

(xiii) recolhimento, pela Emissora e/ou Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre a Emissão;

(xiv) autorização para os Coordenadores divulgarem a Emissão, nos limites da legislação em vigor, inclusive, mas sem se limitar, a publicações em jornais, *tombstones* e divulgação em mídias;

(xv) obtenção do registro da Oferta na CVM e do Termo de Securitização para distribuição e negociação junto a B3 e nos demais órgãos de autorregulação conforme aplicável;

(xvi) recebimento pelos Coordenadores, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para liquidação da Oferta, de versão final do parecer legal ("**Opinião Legal**"), em termos satisfatórios endereçada aos Coordenadores, em termos aceitáveis aos Coordenadores, e preparado pelo Assessores Legais contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, atestando, em termos satisfatórios a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes dos Documentos da Operação, com base nas informações apresentadas, bem como a confirmação dos poderes de representação dos respectivos signatários e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, além da inexistência de quaisquer ressalvas que impeçam a realização da Emissão e da Oferta;

(xvii) recebimento de Opinião Legal elaborado pelo Assessor Legal da Devedora, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora até a data liquidação da Oferta;

(xviii) observância, pelas Partes, durante todo o período de distribuição e até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta, das normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 da Resolução CVM 160, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(xix) não verificação de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, suas controladas ("**Controladas**") e de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("**Controladoras**"), conforme definição de controle disposta no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**");

(xx) manutenção do registro de companhia aberta bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado e do controle acionário direto ou indireto, da Devedora;

(xxi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, suas Controladas ou Controladoras junto aos Coordenadores estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxii) não violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei nº 12.846**"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("**Leis Anticorrupção**"), pela Devedora, bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxiii) cumprimento da legislação ambiental em vigor pela Emissora, pela Devedora, e pelas respectivas suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios ou acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado por meio do Formulário de Referência atualizado ("**Acionistas Relevantes**"), administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a seu mando ou em seu favor sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, devendo ser adotadas as medidas e ações preventivas ou reparatórias aplicáveis, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e que não causem um Efeito Adverso Relevante, sendo que a presente exceção não se aplica aos Temas Sensíveis (conforme abaixo definido);

(xxiv) sem prejuízo do disposto no subitem anterior, cumprimento integral e sem quaisquer exceções da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, utilização, direta ou indireta, de mão-de-obra infantil e/ou trabalho em condição análoga à de escravo ou de direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Temas Sensíveis**");

(xxv) não ocorrência de (i) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora, e/ou de suas Controladoras e Controladas; (ii) propositura, pela Emissora, pela Devedora, e/ou pelas suas respectivas Controladoras e Controladas de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (iii) ingresso pela Emissora, pela Devedora, e/ou pelas suas respectivas Controladoras e Controladas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; (iv) ou pedido de tutela cautelar em caráter antecedente preparatório ou quaisquer outras medidas antecipatórias de processo de recuperação judicial da Emissora, da Devedora e/ou as Controladas e Controladoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora e/ou da Devedora e e/ou de suas respectivas Controladoras e Controladas; ou (vi) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de suas Controladoras e Controladas e não devidamente elidido através do depósito judicial, nos termos do artigo 98 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme aplicável, e/ ou contestada no prazo legal;

(xxvi) manutenção ou obtenção, conforme aplicável, de todos os requisitos necessários que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento e exploração econômica da sua atividade – inclusive, a manutenção, nos seus respectivos cargos de gestão dos atuais conselheiros e diretores da Devedora, bem como a manutenção da Devedora em seu setor de atuação, das suas atividades principais e não ocorrência de alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem negativamente a Oferta;

(xxvii) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do Roadshow, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à Data de Liquidação da Oferta (conforme abaixo definido);

(xxviii) disponibilidade de representantes/administradores da Devedora nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais), caso necessário e aplicável, conforme solicitado previamente pelos Coordenadores;

(xxix) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela veracidade, precisão, suficiência e atualidade das informações fornecidas;

(xxx) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Emissora na Data de Liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos Documentos da Operação e ao procedimento de due diligence;

(xxxi) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

(xxxii) não ocorrência de uma hipótese de resilição voluntária ou de resilição involuntária prevista no Contrato e/ou de um evento de vencimento antecipado, conforme previstos nos Documentos da Operação;

(xxxiii) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão igual ou superior à "AA", em escala local, pela Standard & Poors, Fitch ou nota equivalente pela Moody's;

(xxxiv) apresentação das demonstrações financeiras trimestrais e de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditadas ou revisadas, conforme o caso, e em conformidade com Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xxxv) recebimento, pelo Coordenador Líder, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os auditor(es) Independente(s) da Devedora, na data de disponibilização do prospecto definitivo ("**Manifestação do Auditor Independente**"), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes dos prospectos e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora incorporadas por referência e/ou anexas aos prospectos, considerando os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, de 2022 e de 2023 e para as informações financeiras intermediárias, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Tal Manifestação do Auditor Independente deverá ser emitida em português, em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 "Emissão de Carta-Conforto em Processo de Oferta de Títulos e Valores Mobiliários", de 15 de maio de 2015, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, em termos aceitáveis aos Coordenadores;

(xxxvi) não ocorrência de alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, de suas Controladas e/ou dos demais signatários dos Documentos da Operação, exceto nas hipóteses de venda de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora a terceiros, no curso ordinário de negócios da Devedora;

(xxxvii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários; e

(xxxviii) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do material publicitário e dos Prospectos conforme aplicável (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora.

A renúncia, pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ou a concessão de prazo adicional, a exclusivo critério de cada Coordenador, para a verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, conforme Cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição, e pela obrigação da Devedora de pagar a Remuneração de Descontinuidade, ensejando a rescisão do Contrato de Distribuição e provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a subseção "*3 Riscos dos Créditos Imobiliários*" na seção "*4. Fatores de Risco*", na página 20 e seguintes deste Prospecto.

A Emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

Regime de Colocação

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizaram a distribuição pública, sob o rito de registro automático de registro de distribuição, dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a 200.000 (duzentos mil) CRI, de forma individual e não solidária entre si, ("**Garantia Firme**"). O montante decorrente de exercício parcial da Opção de Lote Adicional, foi colocado sob o regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores em relação à

totalidade dos CRI, na seguinte proporção: **(a)** R$ 66.666.668 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e oito) pelo Coordenador Líder; **(b)** R$ 66.666.666 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil) pelo Bradesco BBI; e **(b)** R$ 66.666.666 (sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil) pelo Banco Safra e somente será exercida desde que cumpridas as Condições Precedentes listadas acima, na hipótese de não se verificar demanda para a subscrição da totalidade dos CRI por investidores, em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme será válida até 16 de dezembro de 2024, quando se encerra qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à colocação firme dos CRI, sendo certo que este prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores. ("**Prazo da Garantia Firme**"). Após o decurso do Prazo de Garantia Firme e não tendo havido acordo por escrito entre as Partes a respeito da prorrogação desse prazo, os Coordenadores estarão desonerados das obrigações previstas no Contrato de Distribuição.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com assessores jurídicos e demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo:

Volume Total da Oferta (Lote Base + Adicional)	R$ 250.000.000,00		PM (série mais longa)	6,50

Comissões e Despesas [(1)]	**Valor Total (R$)**[(1)]	**Custo Unitário por CRI (R$)**[(1)]	**% em Relação ao Valor Total da Oferta**[(1)]
Valor Total da Emissão	**250.000.000,00**	**1.000,00**	**100,0000%**
Securitizadora - Taxa de Estruturação (*flat*)	20.000,00	0,08000	0,008000%
Securitizadora - Taxa de Administração (*flat*)	3.500,00	0,01400	0,001400%
Securitizadora – Pesquisa Reputacional	249,00	0,00100%	0,000100%
Coordenadores - Comissão de Estruturação (*flat*) e Comissão de Garantia Firme (*flat*)	625.000,00	2,5	0,25%
Coordenadores - Comissão de Distribuição (*flat*)	4.875.000,00	19,50	1,95%
Coordenadores – Tributos sobre o Comissionamento (*flat*)	594.859,47	2,37	0,237944%
Taxa de Fiscalização CVM	75.000,00	0,375	0,03%
Taxa ANBIMA (Base de Dados)	2.979,00	0,01192	0,001192%
Taxa ANBIMA (Registro Ofertas Públicas)	14.915,00	0,05966	0,005966%
B3 - Taxa de Registro CRI (*flat*)	60.500,00	0,24200	0,024200
B3 - Taxa de Registro do lastro (*flat*)	2.500,00	0,01000	0,001000%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (*flat*)	224,96	0,00090%	0,000090%
Advogados Externos (*flat*)	140.000,00	5,60000	0,560000%
Agente Fiduciário - Taxa de Estruturação (*flat*)	5.000,00	0,02000	0,002000%
Agente Fiduciário – Primeira Parcela (*flat*)	16.000,00	0,02000	0,006400%
Registrador do Lastro (*flat*)	10.000,00	0,04000	0,004000%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela (*flat*)	8.000,00	0,03200	0,003200%
Instituição Custodiante - Registro do Lastro	10.000,00	0,04000	0,004000%
Escriturador – Implantação (*flat*)	1.000,00	0,04000	0,000400%



Comissões e Despesas [(1)]	**Valor Total (R$)**[(1)]	**Custo Unitário por CRI (R$)**[(1)]	**% em Relação ao Valor Total da Oferta**[(1)]
Escriturador - Primeira Parcela (*flat*)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela (*flat*)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Liquidante – Primeira Parcela (*Flat*)	18.000,00	0,07200	0,007200%
Agente de Publicidade	10.000,00	0,04000	0,004000%
Auditoria do Patrimônio Separado	3.200,00	0,01280	0,001280%
Contabilidade do Patrimônio Separado	120,00	0,00048	0,000048%
Total Flat	6.522.047,43	26,08	2,6088190%
Custos de Manutenção (anualizados)	**Valor Total (R$)**[(1)]	**Custo Unitário por CRI (R$)**[(1)]	**% em Relação ao Valor Total da Oferta**[(1)]
B3 - Custódia do lastro	1.900,00	0,00760	0,000760%
Securitizadora - Taxa de Administração do Patrimônio Separado	3.500,00	0,01400	0,001400%
Liquidante	18.000,00	0,07200	0,007200%
Agente Fiduciário - Taxa de Administração do Patrimônio Separado	15.000,00	0,06000	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	1.200,00	0,00480	0,000480%
Instituição Custodiante	8.000,00	0,03200	0,003200%
Escriturador - Taxa de Manutenção	18.000,00	0,07200	0,007200%
Escriturador do Lastro - Taxa de Manutenção	18.000,00	0,07200	0,007200%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado	3.200,00	0,01280	0,001280%
Contabilidade Patrimônio Separado	360,00	0,00144	0,000144%
Total Anual	133.720,00	0,53	0,0534880%

[1] Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, considerando o Valor Total da Emissão, acrescido do valor do lote adicional. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a prestação do respectivo serviço (pagamento com *gross up*). Não foram considerados eventuais reajustes.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://ri.lavvi.com.br/ (neste *website*, acessar o "Informações aos Investidores", "arquivamentos CVM", selecionar o ano e na sequência "Formulário de Referência").

Formulário de Referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora 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 outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.cvm.gov.br (neste *website*, selecionar: no menu "PRINCIPAIS CONSULTAS", "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "Informações da Securitizadora" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Formulário de Referência" localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo)).

15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (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, 2021 e 2020 e para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opeacapital.com/pt/ (neste *website*, selecionar "Relações com Investidores") e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar clicar em "Companhias", clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em "+ Exibir Filtros de Pesquisa", nos "Filtros de Pesquisa" selecionar "categoria" selecionar "DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "Período" no campo "Data de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). Selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF").

15.3. 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, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte *website*: https://ri.lavvi.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/ (neste *website*, acessar o documento desejado).

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

Autorização societária Devedora, incorporada a este Prospecto, constante do Anexos C. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Securitizadora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do seu estatuto social.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos A e B.

15.6. Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização

Termo de Securitização e seu aditamento estão incorporados a este Prospecto, constante do Anexo F.

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

Termo de Emissão de Notas Comerciais, Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão, Escritura de Emissão de CCI e Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos D e E.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000 - São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com
Website: www.opeacapital.com/pt/

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Coordenadores

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º andar, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132 - São Paulo - SP
At.: Georg Predtechensky
E-mail: georg.predtechensky@itaubba.com / ibba-miboperacoes@itaubba.com

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n°1309, 10° andar
CEP 04543-011 - São Paulo - SP
At.: Marina Rodrigues
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100
CEP 01310-930 - São Paulo - SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F Lima
Tel.: (11) 3175-7633
e-mail: rafael.garcia@safra.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico dos Coordenadores

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI E OIOLI ADVOGADOS
Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 10º andar, Vila Olímpia
CEP 04547-004 - São Paulo - SP
At.: José Alves Ribeiro Júnior
Tel.: (11) 3043 - 4999
E-mail: jribeiro@vbso.com.br
Website: https://www.vbso.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN
Avenida Juscelino Kubitschek, n° 1.455 - 5º, 6º e 7º andares
CEP 04543-011- São Paulo - SP
At.: Sr. Bruno Cerqueira e Sr. Rodolfo Tella
Telefone: (11) 2504-4694 e (11) 2504 4651
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br e rtella@mayerbrown.com
Website: https://www.tauilchequer.com.br/pt

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores Independentes da Devedora

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e referente ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105, 12º andar, Edifício Berrini One, Vila Olímpia
CEP 04571-010 - São Paulo - SP, Brasil
At.: Maria Ap. Regina Cozero Abdo
Telefone: (11) 98505-0576
E-mail: maria.regina@br.gt.com

Auditores Independentes da Emissora

Auditores responsáveis da Emissora por auditar as demonstrações financeiras:

a. dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**; e

b. do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 - São Paulo –SP
At.: Antonio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Rua Hungria, n° 1.240, 1° andar, conjunto 12 Jardim Europa
At.: Sra. Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com Website: https://app.opeacapital.com

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 - São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br
Website**:** www.vortx.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços

- **Opea Securitizadora S.A.:** https://www.opeacapital.com/pt/ (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

- **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.:** https: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste *website*, localizar e clicar em Lavvi Empreendimentos S.A. e, então, na seção 2024, acessar o documento desejado);

- **Banco Bradesco BBI S.A.:** https://www.bradescobbi.com.br/public-offers/ (neste *website*, no campo "Tipo de Oferta", selecionar "CRI", localizar "CRI Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. 2024 – 366ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", acessar o documento desejado);

- **Banco Safra S.A.:** https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, clicar em "CRI - Lavvi (nov/2024)", e na sequência clicar no documento desejado);

- **Comissão de Valores Mobiliários (CVM):** www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "*Assuntos*", clicar em "*Regulados*", clicar em "*Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Companhias*", clicar em "*Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)*", e clicar no link "*Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)*". Na página clicar no canto superior esquerdo em "*Exibir Filtros*", em "*Tipo de Certificado*" selecionar "*CRI*" e em "*Securitizadora*" buscar "*Opea Securitizadora S.A.*". Em seguida, clicar "*categoria*" e selecionar "*Documentos de Oferta de Distribuição Pública*" e, no campo "*Tipo*" selecionar o documento desejado e no "*Período de Entrega*", inserir o período de 12 de novembro de 2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "*Download*"); e

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3:** http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "*Produtos e Serviços*", na coluna "*Negociação*" selecionar o campo "*Renda Fixa*", em seguida clicar em "*Títulos Privados*", selecionar "*CRI*", e no campo direito em "*Sobre o CRI*", selecionar a opção "*CRIs listados*". No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 366ª -. Posteriormente, clicar em "*Informações Relevantes*" e em seguida em "*Documentos de Oferta de Distribuição Pública*" e realizar o download da versão mais recente do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 366ª Emissão, em 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*").

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia S1 perante a CVM, concedido sob o n.º 663, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, corretas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

(i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora;

(ii) Cópia do Estatuto social vigente da Devedora;

(iii) Cópia da ata da RCA da Devedora;

(iv) Termo de Emissão de Notas Comerciais e Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão;

(v) Escritura de Emissão de CCI e Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI;

(vi) Termo de Securitização e Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização; e

(vii) Relatório de Classificação de Risco da Agência de Classificação de Risco.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

(i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;

(iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e

(v) Informações financeiras trimestrais da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website:* https://ri.lavvi.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website*, acessar clicar em "Companhias", clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em "+ Exibir Filtros de Pesquisa", nos "Filtros de Pesquisa" selecionar "Categoria" selecionar a categoria de informação desejada, e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo documento desejado e no campo "Data de Referência" preencher apenas a seção "ATÉ:" e incluir a data da consulta. Na coluna "Ações", passe o mouse sobre o segundo ícone do documento mais recente da lista (imagem: uma seta apontando para baixo") e, em seguida, clicar em "Download").



As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website*, acessar "Companhias", clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em "+ Exibir Filtros de Pesquisa", nos "Filtros de Pesquisa" selecionar "categoria" selecionar "DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "Período" no campo "Data de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2021, 31/12/2022 ou 31/12/2023, conforme aplicável, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). Selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF").

Informações referentes à Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://ri.lavvi.com.br (neste *website*, acessar o "Informações aos Investidores", "arquivamentos CVM", selecionar o ano e na sequência "Formulário de Referência").

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website: https://ri.lavvi.com.br (neste *website*, acessar "Informações Financeiras", selecionar o ano e na sequência "demonstrações Financeiras (ITR & DFP)".

18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, obtidas com base nas demonstrações financeiras referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 e aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos indicadores de (i) atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; e (ii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem líquida, ou de retorno sobre patrimônio líquido referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com as tabelas a seguir.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis ás entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Cursos da Oferta".

Índices de Liquidez

Índices de Liquidez	**Em 31 de dezembro de 2021**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos [4]**
Ativo Circulante	1.139.963	1.339.963
Realizável Longo Prazo	591.097	591.097
Passivo Circulante	359.087	359.087
Passivo Não Circulante	141.991	341.991
Liquidez Geral [1]	**3,5**	**2,8**
Liquidez Corrente [2]	**3,2**	**3,7**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	573.927	773.927
Liquidez Imediata [3]	**1,6**	**2,2**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos [4]**
Ativo Circulante	1.517.195	1.717.195
Realizável Longo Prazo	357.224	357.224
Passivo Circulante	334.718	334.718
Passivo Não Circulante	337.889	537.889
Liquidez Geral [1]	**2,8**	**2,4**
Liquidez Corrente [2]	**4,5**	**5,1**

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos (4)
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	537.034	737.034
Liquidez Imediata (3)	**1,6**	**2,2**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos (4)
Ativo Circulante	1.737.964	1.937.964
Realizável Longo Prazo	480.315	480.315
Passivo Circulante	352.846	352.846
Passivo Não Circulante	450.913	650.913
Liquidez Geral (1)	**2,8**	**2,4**
Liquidez Corrente (2)	**4,9**	**5,5**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	375.028	575.028
Liquidez Imediata (3)	**1,1**	**1,6**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Liquidez	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos (4)
Ativo Circulante	2.171.870	2.371.870
Realizável Longo Prazo	550.547	550.547
Passivo Circulante	449.492	449.492
Passivo Não Circulante	642.005	842.005
Liquidez Geral (1)	**2,5**	**2,3**
Liquidez Corrente (2)	**4,8**	**5,3**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo	557.655	757.655
Liquidez Imediata (3)	**1,2**	**1,7**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos (2)**
Receita de venda de bens e/ou serviços	609.270	609.270
Ativo Total	1.751.040	1.951.040
Giro do ativo total (1)	**34,8%**	**31,2%**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2021.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos (2)**
Receita de venda de bens e/ou serviços	555.327	555.327
Ativo Total	1.928.664	2.128.664
Giro do ativo total (1)	**28,8%**	**26,1%**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2022.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos (2)**
Receita de venda de bens e/ou serviços	903.333	903.333
Ativo Total	2.218.279	2.418.279
Giro do ativo total (1)	**40,7%**	**37,4%**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços LTM pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos (3)**
Receita de venda de bens e/ou serviços (1)	973.880	973.880
Ativo Total	2.722.417	2.922.417
Giro do ativo total (2)	**35,8%**	**33,3%**

(1) A receita de vendas de bens e/ou serviços dos últimos 9 meses ("9M") é dada pela soma da receita de venda de bens e/ou serviços do 1T24 (R$ 285,2 mil) + 2T24 (R$ 295,1 mil) + 3T24 (R$ 393,5 mil) = R$ 973,9 mil.

(2) O giro do ativo é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços 9M24 pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2024.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após a captação de recursos (4)**
Passivo Circulante	359.087	359.087
Passivo Não Circulante	141.991	341.991
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	501.078	701.078
Ativo total	1.751.040	1.951.040

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2021	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos [4]
Índice de Endividamento Geral [1]	**0,29**	**0,36**
Patrimônio Líquido Consolidado	1.249.962	1.249.962
Grau de Endividamento [2]	**0,40**	**0,56**
Composição do Endividamento [3]	**0,72**	**0,51**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos [4]
Passivo Circulante	334.718	334.718
Passivo Não Circulante	337.889	537.889
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	672.607	872.607
Ativo total	1.928.664	2.128.664
Índice de Endividamento Geral [1]	**0,35**	**0,41**
Patrimônio Líquido Consolidado	1.256.057	1.256.057
Grau de Endividamento [2]	**0,54**	**0,69**
Composição do Endividamento [3]	**0,50**	**0,38**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos [4]
Passivo Circulante	352.846	352.846
Passivo Não Circulante	450.913	650.913
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	803.759	1.003.759
Ativo total	2.218.279	2.418.279
Índice de Endividamento Geral [1]	**0,36**	**0,42**
Patrimônio Líquido Consolidado	1.414.520	1.414.520
Grau de Endividamento [2]	**0,57**	**0,71**
Composição do Endividamento [3]	**0,44**	**0,35**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após a captação de recursos (4)
Passivo Circulante	449.492	449.492
Passivo Não Circulante	642.005	842.005
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	1.091.497	1.291.497
Ativo total	2.722.417	2.922.417
Índice de Endividamento Geral (1)	**0,40**	**0,44**
Patrimônio Líquido Consolidado	1.630.920	1.630.920
Grau de Endividamento (2)	**0,67**	**0,79**
Composição do Endividamento (3)	**0,41**	**0,35**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar os custos de captação, que a devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	9M24	2023	2022	2021
Margem Bruta (1)	32,7%	33,1%	33,6%	41,6%
Margem Líquida (2)	22,9%	25,6%	20,7%	29,2%
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (3)	23,0%	18,9%	9,8%	14,8%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado bruto da Demonstração de Resultado do período pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado do período da Devedora.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado do período pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços da Demonstração de Resultado da Devedora.

(3) O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pela (ii) média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores da Devedora.

Margem bruta: A margem bruta, indicador que consiste em medir a rentabilidade das vendas da empresa, atingiu 32,7% nos primeiros 9 meses de 2024 e 33,1% em 2023 frente a um resultado de 33,6% em 2022 e 41,6% em 2021.

De 2022 para 2023, a variação foi praticamente estável, com uma leve retração de 0,5 p.p, que se deve majoritariamente pelo impacto do reconhecimento da totalidade dos studios do Galleria no 1T23 por conta de ajuste a valor presente, que será recuperado ao longo do tempo. A contração de 8,0 p.p. na margem de 2022 em relação a 2021 pode ser explicada, dentre outros fatores, pelo aumento de custos enfrentado pelo setor e pela Lavvi no decorrer do de 2022 (nem sempre repassado aos preços dos imóveis), pela própria base forte de comparação de 2021 (da margem alta advinda na ocasião do empreendimento Villa Ibirapuera - segmento luxo), e pelo "impacto negativo" decorrente das antecipações de fluxos realizadas por nossos clientes, movimento visto em vários produtos da Devedora.

Margem Líquida e Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio: O Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio, encerrou o período findo em 30 de setembro de 2024 em 23,0%, demonstrando uma crescente de resultados frente o ano de 2023 e principalmente de 2022, ocasião na qual o lucro sofreu os impactos significativos com aumentos de custos acima do INCC e o cenário macroeconômico desfavorável, dentre outros fatores, com o conflito Rússia e Ucrânia e com as incertezas oriundas das então eleições presidenciais no Brasil. A Devedora conta com uma base crescente de receita, tendo superado em 9M24 todo o ano de 2023. Consequentemente, está gerando uma base crescente de lucro, que melhor remunera seu o patrimônio líquido.

Vale destacar ainda que, mesmo tendo registrado margens bruta e líquida menores no 9M24 do que as observadas nos anos de 2023, a Devedora conseguiu nos 9M24 colocar o Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio já em outro patamar, acima dos alcançados em 2023 e 2022.

O Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, pode ser encontrado no *website* indicado na seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos", na página 93 deste Prospecto.

EBITDA E EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM 156, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período ajustado pelas receitas e despesas financeiras, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelo total da receita líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA, excluindo o efeito do custo financeiro (advindo de juros capitalizados). Para estes fins, "EBITDA Ajustado", significa o valor igual ao somatório das seguintes rubricas financeiras da Devedora: o lucro líquido, despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e excluindo o efeito do custo financeiro. A margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

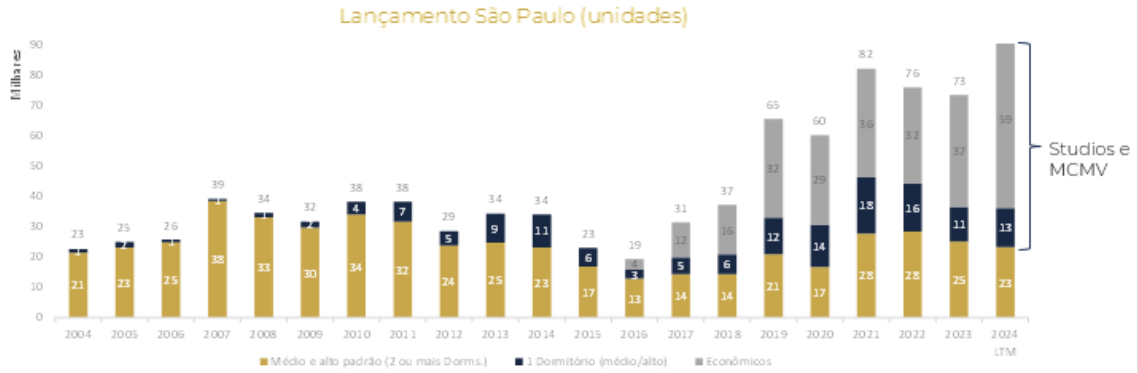
O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada também não representam o fluxo de caixa da Devedora para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o Lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo do EBITDA a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Devedora.

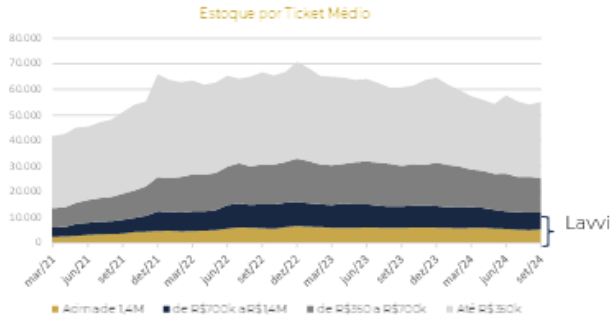
EBITDA	2020	2021	2022	2023	3T24-LTM
Lucro Líquido	118.831	204.303	130.908	246.619	234.815
(+) Imposto de Renda e CS	7.434	16.826	23.318	28.136	27.502
(+) Resultado Financeiro	- 7.429	- 44.567	- 67.704	- 54.627	- 28.450
(+) Depreciação & Amortização	435	803	875	917	889
EBITDA	**119.271**	**177.365**	**87.397**	**221.045**	**319.112**
% Margem EBITDA	*33,2%*	*29,1%*	*15,7%*	*24,5%*	*26,0%*
(+) Custo Financeiro	507	2.946	476	9.377	18.875
EBITDA Ajustado	**119.778**	**180.311**	**87.873**	**230.422**	**337.987**
% Margem EBITDA Ajustado	*33,3%*	*29,6%*	*15,8%*	*25,5%*	*27,5%*

Setor – Lançamentos na Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/2024.

Setor – Estoque Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/24.

Lavvi – Overview

Fundada em parceria com o Grupo Cyrela, a Lavvi é focada na cidade de São Paulo

- **Expertise única** e de acionistas referência **com mais de 35 anos de experiência** no segmento imobiliário.
- **Projetos icônicos e inovadores** customizados conforme demanda local.
- **Sponsorship da Família** e gestão experiente pronta para implementar a estratégia de crescimento.
- **Landbank pronto** para entregar **Crescimento e Rentabilidade,** inclusive no segmento MCMV.
- Foco nas **regiões *premium* da cidade de São Paulo.**

R$5,7 bilhões no landbank[1] (R$ 3,9 bi no %Lavvi)

R$3,4 bilhões de VGV Total[2] lançado (3T24 - LTM)

R$1,2 bilhão Receita Líquida (3T24 - LTM)

100% de projetos entregues no prazo[3]

[1] Considera 100% de participação em 30 de setembro de 2024, incluindo 1 terreno a escriturar;
[2] VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão;
[3] Considerando até seis meses de tolerância.

Fonte: Lavvi.

Lavvi – Trajetória



Fonte: Lavvi.
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Trajetória

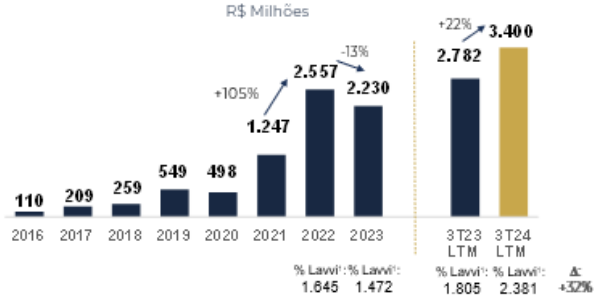


Fonte: Lavvi.
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Trajetória

Lançamentos - Visão 100%

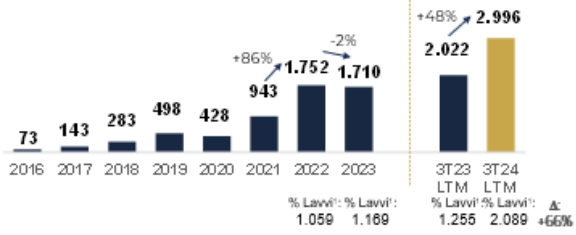
R$ Milhões



Recordes de **lançamentos** e **vendas LTM** no %Lavvi, com avanços de **(+32% A/A)** e **(+66% A/A)**

Vendas Líquidas[1] - Visão 100%

R$ Milhões



VSO 3T24 LTM:
59%

Fonte: Lavvi.
[1]%Lavvi ex-permuta e ex-comissão.

Lavvi – Estrutura organizacional

LAVVI

Estrutura Independente completa

Gestão Estratégica



Estrutura Acionária

- **61%** Grupo Controlador (Família / Cyrela)
- **39%** *Free float* (Minoritários / Tarpon)

Caixa Líquido R$ 95* MM (data-base 30/set)

Fonte: Lavvi.
*Conforme Earnings Release 3T24.

Lavvi – Alive Home Resort - 1T24

LAVVI







alive

VGV Lançado : R$ 1,2 bilhão

% Lavvi: 100%

Website e Vídeo do Produto:

https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/alive-home-resort

https://www.youtube.com/watch?v=uNAHTc6tUOg

[1] Lançamento do 1T24, incluindo permuta e comissão.
[2] Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Fonte: Lavvi. Lançamento 1T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Lavvi – Palace by Praças da Cidade – 2T24

LAVVI







VGV Lançado : R$ 296 Milhões

% Lavvi: 51%

Website e Vídeo do Produto:

https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/palace

https://www.youtube.com/watch?v=7eh4DB7hcyU

[1] Lançamento do 2T24, incluindo permuta e comissão.
[2] Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Lavvi – Escape Eden – 2T24







ESCAPE EDEN

VGV Lançado :
R$ 316 Milhões

% Lavvi: 45%

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

[1] Lançamento do 2T24, incluindo permuta e comissão. Ite Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Petra by Boca do Lobo – 3T24







VGV Lançado :
R$ 471 Milhões

% Lavvi: 80%

Website e Vídeo do Produto:

https://www.lavvi.com.br/empreendimentos/breve-lancamento-brooklin

https://www.youtube.com/watch?v=msAfsNaHZss

Fonte: Lavvi. Lançamento 3T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.

[1] Lançamento do 3T24, incluindo permuta e comissão. Ite Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Lavvi – Edifício Brás – 3T24

Unidades: 326
VGV Lançado: R$ 106 milhões
%Lavvi: 51%
Localização: Brás
Padrão: Econômico

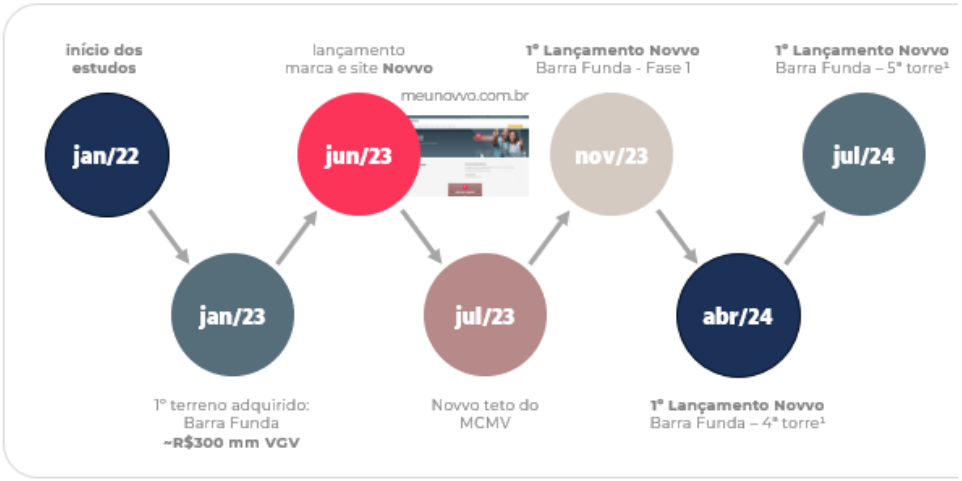
%Vendido: 100%

Fonte: Lavvi. Lançamento 3T24.
Outros empreendimentos nos Anexos.



Lavvi – Novvo caminho de crescimento

Planejamento de Longo Prazo & Comunicação Transparente:



Fonte: Lavvi.

Lavvi e Novvo – Estratégia de Vendas e Execução

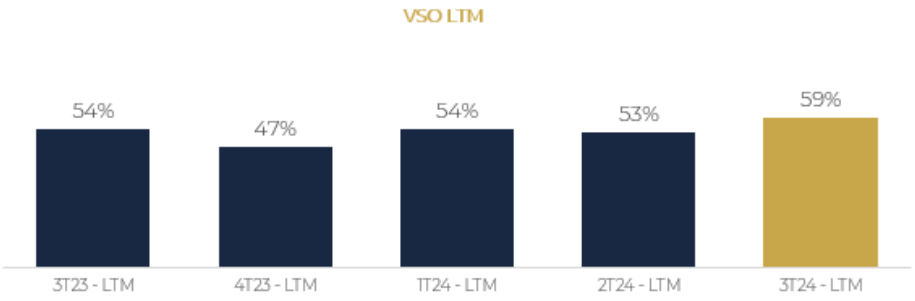
Novvo nasce com o mesmo DNA e mesmas estratégias de sucesso da Lavvi, trazendo maior liberdade para alocação de capital

	LAVVI	novvo
Comprar terrenos baratos em regiões atrativas	✓	✓
Lançar empreendimentos com VGV alto, icônicos e de referência na cidade de São Paulo	✓	✓
Posicionamento de preço igual aos concorrentes com infraestrutura muito mais completo	✓	✓
Qualidade de execução comercial com time próprio focado no segmento de atuação	✓	✓
Time de engenharia atendendo exclusivamente aos respectivos segmentos de atuação	✓	✓

Fonte: Lavvi.

Destaques Operacionais

VSO consistente



VSO: Vendas sobre Oferta

Fonte: Lavvi.
1% Líquido Lavvi: ex-permuta.

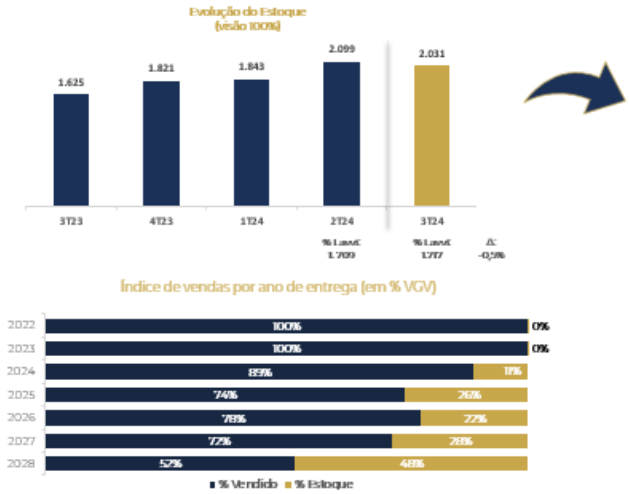
Destaques Operacionais

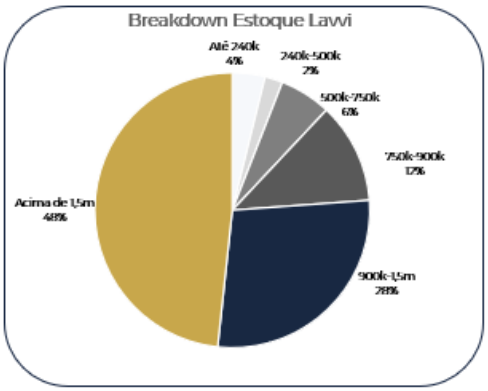
Alive Horne Resort	Palace by Praças da Cidade	Escape Eden	Petra by Boca do Lobo	Edifício Brás
Localização: Vila Prudente	**Localização:** Brás	**Localização:** Brooklin	**Localização:** Brooklin	**Localização:** Brás
Lançado: 1º Tri	**Lançado:** 2º Tri	**Lançado:** 2º Tri	**Lançado:** 3º Tri	**Lançado:** 3º Tri
Segm: Méd-alto	**Segm:** Méd-alto	**Segm:** Alto	**Segm:** Alto	**Segm:** Econômico
VGV: R$ 1,2 bi	**VGV:** R$ 296 mi	**VGV:** R$ 316 mi	**VGV:** R$ 471 mi	**VGV:** R$ 106 mi
% Lavvi: 100%	**% Lavvi:** 51%	**% Lavvi:** 45%	**% Lavvi:** 80%	**% Lavvi:** 51%
VGV %: R$ 1,2 bi	**VGV %:** R$ 151 mi	**VGV %:** R$ 142 mi	**VGV %:** R$ 377 mi	**VGV %:** R$ 54 mi

+ Aura Pacaembu: **Loc:** Perdizes **Lançado:** 4º Tri **Segm:** Alto **VGV:** R$ 430 mi **% Lavvi:** 35% **VGV %:** R$ 151 mi

Fonte: Lavvi.
[1]%Lavvi ex-permuta e ex-comissão.

Destaques Operacionais – Estoque Lavvi





R$ 2.030 milhões
% Lavvi: R$ 1.717 mm

~76% do VGV em estoque acima de R$900k

Fonte: Lavvi. Atualizado até 30/set/2024.

Destaques Operacionais – Landbank Lavvi



Breakdown dos Projetos Lavvi (em VGV R$ mil):

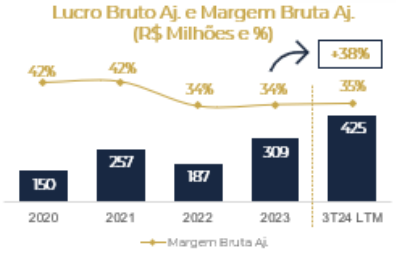
#	ENTREGUES	1.618
1	Praça Prestes Maia	110
2	Praça Moóca	150
3	Mobile	48
4	Palazzo Vila Mariana	158
5	Vitrali Moema	101
6	Nativi Tatuapé	241
7	Moema by Cyrela	178
8	One Park Perdizes	190
9	Wonder Brás	188
10	Cumbaia	310
#	EM ANDAMENTO	8.514
11	Villa Versace	705
12	Wonder Ipiranga	197
13	Grand Vitrali	271
14	High Wonder	237
15	Verdant	330
16	Green View	338
17	Grand Square	340
18	Eden by Cyrela	1.378
19	Galleria Klabin	558
20	Setha Elo Seed	557
21	Novo Bem Funda	309
22	Alive Horne Resort	1.187
23	Palace by Praças da Cidade	296
24	Petra by Boca do Lobo	471
25	Edifício Brás	106
#	LANDBANK	5.744
26	Horizon (SPE)	1.327
27	Aura Pacaembu (Cyrela)	430
28	Novo - Chácara Flora [1][2]	215
29	Cubatão	935
30	Klabin	387
31	Hípica (a escriturar)	1.378
32	Novo - Chácara Flora 2RF	108
33	Adriano Marchini (Cyrela)	282

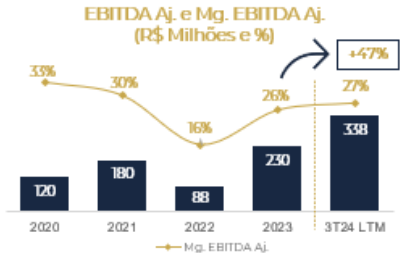
obs: VGV inclui a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão, inclusive de uma área a escriturar (conforme Earnings Release 2T24)

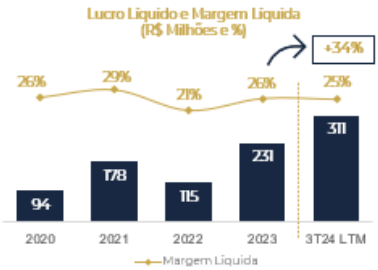
Fonte: Lavvi.

Destaques Financeiros









Fonte: Lavvi.

Destaques Financeiros

- ✓ Cia. Queimou Caixa em 2023: R$ 203 MM (ex-dividendos)
- ✓ Cia. queimou caixa no 9M24: R$ 15 MM (ex-dividendos)
- ✓ Robusta posição Caixa Líquido[1]: R$ 95 MM
- ✓ Alta Rentabilidade[2]:
  - Mg. Líquida LTM 25%
  - ROE 23% (se recuperando em relação ao 3T22)
- ✓ Ação atualmente negociando a 1,1x BV[3]

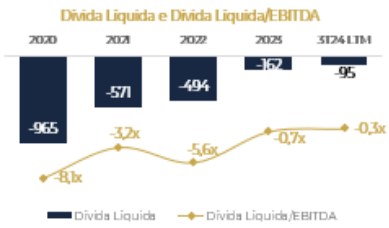
Caixa Líquido:[1] R$95 milhões

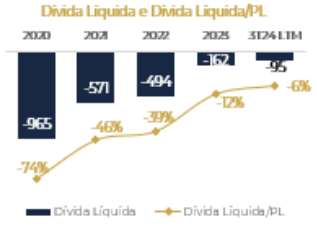
1,1x P/BV[3]

[1] **Fonte:** Dados públicos Lavvi – data-base set/24, conforme Earnings Release 3T24;
[2] **Fonte:** Dados públicos companhias listadas – data-base set/24 (LTM); e
[3] Preço de fechamento da ação em 30/out/2024 de R$8,47 e BookValue Controladores de 30/set/24.
[4] Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
[5] A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Destaques Financeiros

Aplicadora Líquida nos últimos anos *





Fonte: Lavvi.
*As barras e indicadores negativos dos gráficos evidenciam que a Lavvi possui um histórico de caixa líquido nos últimos anos.

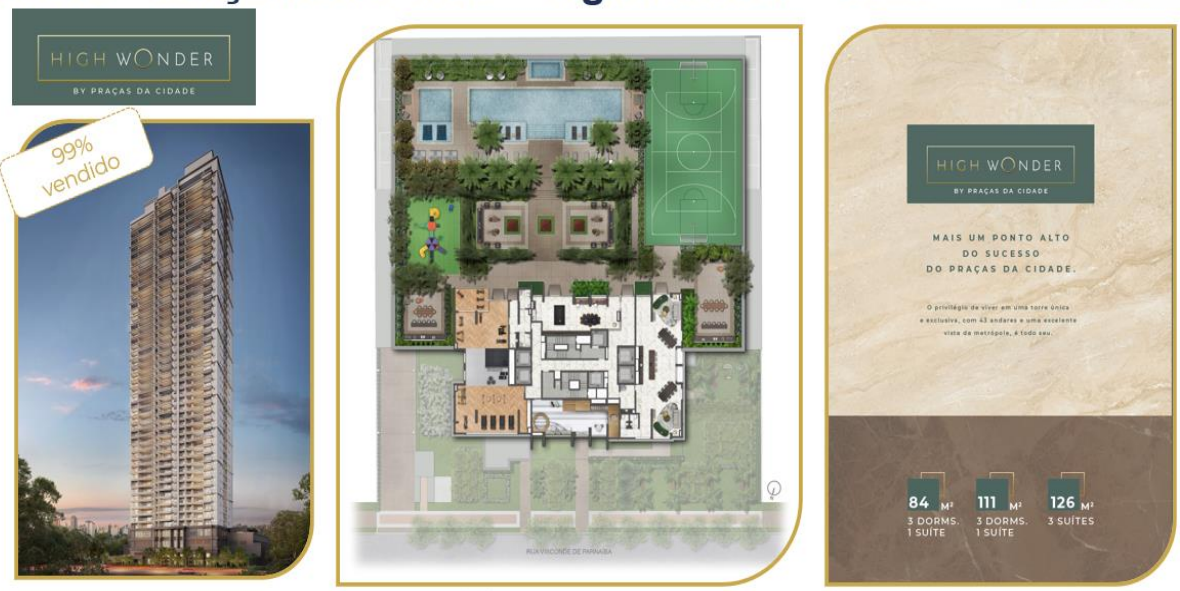
Diferenciais da Lavvi

- ✓ **Sem legado, baixo índice de distratos e de estoque concluído** em relação ao total;
- ✓ **Alta velocidade de vendas (VSO),** impulsionadas pelo forte desempenho dos lançamentos;
- ✓ **Alto nível de rentabilidade nos projetos** como reflexo de boas aquisições de terrenos e eficiência nos custos; e
- ✓ Despesas controladas

VSO LTM	
LAVVI	59%
Distratos / Vendas Brutas LTM	
LAVVI	4%
Estoque (R$ Milhões)	
LAVVI	2.030
Estoque Concluído / Total	
LAVVI	0,2%
Desp. Comerciais / Vendas Líquidas LTM	
LAVVI	3%
G&A / Receita Líquida LTM	
LAVVI	5%
Margem Bruta ex-SFH LTM	
LAVVI	35%
Margem Líquida LTM	
LAVVI	25%

[1] Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
[2] A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: Lavvi. Atualizado até 30/set/2024.

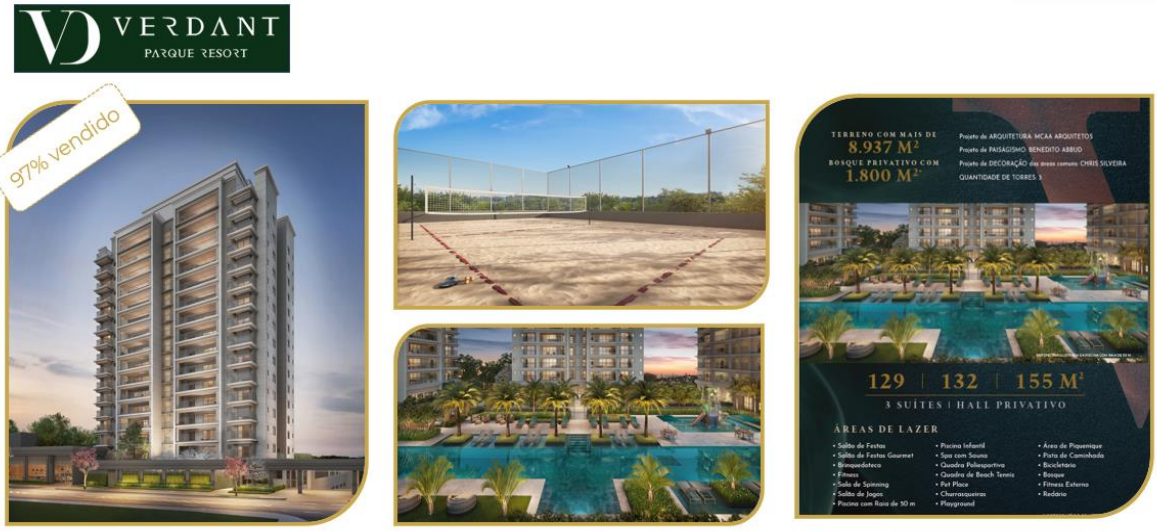
Anexo - Lançamento 1T22 – High Wonder – Brás



Fonte: Lavvi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Anexo - Lançamentos 2T22 – Verdant



Fonte: Lavvi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Anexo - Lançamentos 2T22 – Green View – Butantã













Fonte: Lavvi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Anexo - Lançamento 3T22 – Grand Square











Fonte: Lavvi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Anexo - Lançamentos 4T22 - Galleria Klabin











Vídeo do Produto e Tour Virtual:
https://www.youtube.com/watch?v=HeeVDFbaLNQ
https://www.sferica.com.br/temporario/lavvi/galleria_klabin/

Fonte: Lavvi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Diferenciais da Torre Residencial:

- Piscinas de raia coberta e descoberta
- 3 quadras: tênis (piso lisonda), beach tennis e poliesportiva
- Plantas-tipo 166m² e 234m² com opções-junção: 332m² e 468m²
- Coberturas de 457m² e plantas duplex de 327m²
- Penthouse de 457m² (planta ao lado), c/ acesso direto garagem-apto ("sensação de casa")
- Terreno de ~5,7 mil m² somente para torre residencial
- Área total de ~7 mil m², sem paralelo na região, c/ torre studio totalmente separada

Anexo - Lançamentos 4T22, 1T23, 4T23 e 2T24 - Eden



Terreno: 42 mil m²

Localização:
Brooklin

Segmento: Alto

% Lavvi: 45%

¹%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024, sendo que a conta inclui a todas as torres lançadas.

Fonte: Lavvi.

Anexo - Lançamento 2T23 – Saffire Elie Saab

Design Único para o Mercado de Luxo, em terreno de ~8 mil m² (total de 3 torres)







VGV Lançado¹:
R$ 887 Milhões

% Lavvi: 100%



Vídeo e Website do Produto:
https://www.youtube.com/watch?v=TIz8IbwfaBA

https://www.lavvi.com.br/?utm_source=site-ri&utm_medium=referral

¹Lançamento do 2T23, incluindo permuta e comissão.
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.

Fonte: Lavvi. Lançamento 2T23.
Outros empreendimentos nos Anexos.

Anexo - Lançamento 4T23, 1T24 e 2T24 – Novvo Barra Funda









novvo
barra funda

VGV Lançado :
R$ 309 Milhões

% Lavvi: 100%

Website do Produto e da Marca:
https://meunovvo.com.br/novvo-barra-funda/

https://meunovvo.com.br/

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2024.
¹Considera todas as 5 torres lançadas, incluindo permuta e comissão.

Fonte: Lavvi.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO DEVEDOR. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O DEVEDOR ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites do Devedor e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pelo Devedor e pelo Coordenador Líder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO A	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO B	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO C	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO D	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
ANEXO E	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO F	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO G	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001

NIRE 35.300.157.648

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

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA: (i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

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

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

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

JUCESP
23/08/23

território nacional ou no exterior.

(ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-02NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

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

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60

JUCESP
15
23 AGO 2023
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
340.626/23-9
JUCESP

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

JUCESP
23 08 23

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, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

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

JUCESP
22.08.22

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

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

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

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

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BDTT4-Q2NTQ-4UHZ7.

JUCESP
23 08 23

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

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

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

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

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

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

JUCESP
23 08 23

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

JUCESP
23.08.23

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

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

Seção I
Conselho de Administração

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

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

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

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

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

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

JUCESP
29 08 23

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

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

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

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

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

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

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

JUCESP
23.08.23

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

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

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

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

JUCESP
23 08 23

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até ~~7~~ (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

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

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

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

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

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

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

JUCESP
23 08 23

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

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

JUCESP
23 08 23

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

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

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

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

JUCESP
29 08 23

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

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

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

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

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

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

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

JUCESP
23.08.23

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

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

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

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-02NTQ-4UHZ7
Registro

JUCESP
29 08 23

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

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

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

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

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

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

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

JUCESP
23 08 23

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

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

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

JUCESP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

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

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

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

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5.

JUCESP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

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

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
08 08 24
JUCESP PROTOCOLO
0.635.819/24-7

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ n.º 26.462.693/0001-28

NIRE n.º 35.300.554.531

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2024

Data, Hora e Local: Aos 22 de abril de 2024, às 14:00, exclusivamente de forma digital, por meio da plataforma eletrônica "*Ten Meetings*", considerada realizada na sede social da empresa Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Lavvi"), na Avenida Angélica, n.º 2.346, 8º andar, conjunto 84, Bairro da Consolação, CEP 01228-200, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 5º, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

Convocação: Edital de Convocação publicado no jornal Diário Comercial nos dias 23, 26 e 27 de março de 2024 (páginas B15, B16 e B35), bem como nos *websites* de relações com investidores da Companhia (https://ri.lavvi.com.br), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (https://www.gov.br/cvm/pt-br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (http://www.b3.com.br).

Quórum de Instalação e Presença: Compareceram à presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE"), em primeira convocação, acionistas representando 82,07% do capital social votante e total da Companhia na Assembleia Geral Ordinária ("AGO") e na Assembleia Geral Extraordinária ("AGE"), conforme se verifica: (i) pelo registro de presença provido pela Plataforma Digital disponibilizada pela Companhia, nos termos da Resolução CVM 81; e (ii) pelo mapa de votação a distância elaborado com base nos boletins de voto a distância válidos recebidos por meio do agente de custódia, do agente escriturador das ações de emissão da Companhia ou diretamente pela Companhia, nos termos da Resolução CVM 81, portanto instalada regularmente a AGOE. Ademais, encontraram-se presentes, (a) em atendimento ao disposto no artigo 134, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e no Regimento Interno do Comitê de Auditoria Estatutário, o Sr. Nessim Abadi, membro do Conselho de Administração e Coordenador do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia; e (b) a Sra. Maria Aparecida Regina Cozero Abdo, representante da Grant Thornton Auditores Independentes, auditor independente da Companhia, tudo nos termos propostos pela mesa desta AGOE e assegurado pelos presentes.

Composição da Mesa: Assumiu a presidência dos trabalhos a Sra. Ana Paula Patara Quintães ("Presidente"), que convidou a Sra. Natália Carvalho Minotto ("Secretária") para atuar como secretária.

Publicações: Relatório anual da administração, demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das notas explicativas, do relatório

JUCESP
06/03/24

da administração, parecer dos auditores independentes e relatório resumido anual do Comitê de Auditoria Estatutário, publicados no jornal Diário Comercial no dia 7 de março de 2024 (páginas B01 e B02). Todos os documentos e informações referidas nesta ata foram disponibilizados previamente aos acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, e da Resolução CVM 81, na sede da Companhia e/ou nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: "https://ri.iavvi.com.br", "https://www.gov.br/cvm/pt-br" e "www.b3.com.br".

Ordem do Dia: Deliberar sobre: em sede de Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), (i) apreciação das demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas do relatório da administração, do relatório dos auditores independentes e do relatório resumido anual do Comitê de Auditoria Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) apreciação do relatório de administração e as contas dos administradores, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (iii) apreciação da proposta da administração para a destinação do lucro líquido e distribuição de dividendos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (iv) definição do número de membros do Conselho de Administração da Companhia; (v) eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia; e (vi) apreciação da proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024; e, em sede de Assembleia Geral Extraordinária ("AGE"), (vii) a reforma e consolidação do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social") com o objetivo de alterar as regras de representação para celebração de instrumentos de garantia, mediante alteração dos artigos 25 e 26 do Estatuto Social, conforme previsto na Proposta da Administração.

Leitura dos Documentos: Foi dispensada, por unanimidade dos presentes, a leitura do mapa de votação sintético consolidando os votos proferidos por meio de boletim de voto a distância, por já ser de conhecimento dos presentes, o qual permaneceu à disposição dos acionistas, nos termos do §4º do artigo 48 da Resolução CVM 81, bem como dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta AGOE, uma vez que são de inteiro conhecimento dos acionistas. Em seguida, a Secretária da Mesa indagou se algum dos acionistas presentes virtualmente à AGOE havia apresentado voto por meio do boletim de voto a distância e se desejava manifestar seu voto presencialmente na presente AGOE, para efeitos de se desconsiderar o voto a distância, na forma do artigo 48, §5º da Resolução CVM 81, ao qual não houve manifestação dos acionistas.

Deliberações: Após verificação do quórum de instalação da assembleia, autorizou-se a lavratura da presente ata na forma de sumário e a sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas, conforme faculta o artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações. Na sequência, após o exame e discussão das matérias indicadas na ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram o seguinte:

Em sede de Assembleia Geral Ordinária:

(i) por unanimidade de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório da administração, do relatório dos auditores independentes e do relatório resumido anual do Comitê de Auditoria Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Fica consignado que os administradores presentes nesta AGOE abstiveram-se de votar, na condição de acionistas, na deliberação ora proposta, nos termos dos artigos 115, §1º e 134, §1º da Lei das Sociedades por Ações.

(ii) por unanimidade de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, o relatório da Administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Fica consignado que os administradores presentes nesta AGOE abstiveram-se de votar, na condição de acionistas, na deliberação ora proposta, nos termos dos artigos 115, §1º e 134, §1º da Lei das Sociedades por Ações.

(iii) Por unanimidade de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, a destinação do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, de R$231.449 mil, da seguinte forma:

(iii.1) R$11.573 mil correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, é destinado à formação da reserva legal da Companhia, nos termos do art. 193 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii.2) o valor remanescente de R$219.875 mil correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, será destinado da seguinte forma:

(a) R$54.969 mil é declarado aos acionistas a título de dividendos obrigatórios, nos termos do artigo 38, §3º, do Estatuto Social da Companhia;

(b) R$60.000 mil é declarado a título de dividendos adicionais; e

(c) R$104.907 mil é destinado à reserva estatutária denominada "Reserva de Investimentos" da Companhia, prevista no artigo 38, parágrafo 2º, VI, do Estatuto Social da Companhia, nos termos do artigo 194 da Lei das Sociedades por Ações.

Com relação aos dividendos declarados acima, consigna-se que seu pagamento ocorreu ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e início do presente exercício social, a título de dividendos intercalares imputados aos dividendos mínimos obrigatórios e adicionais, da seguinte forma: (i) o valor de R$6.082,00 mil correspondentes a R$0,03112042452 por ação

JUCESP
08.05.24

ordinária de emissão da Companhia *ex*-tesouraria foram pagos pela Companhia aos acionistas em 26 de maio de 2023, em distribuição de dividendos intercalares aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 9 de maio de 2023; (ii) o valor de R$16.420,00 mil, correspondentes a R$0,08401798267 por ação ordinária de emissão da Companhia *ex*-tesouraria foram pagos pela Companhia em 25 de agosto de 2023, conforme distribuição de dividendos intercalares aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 8 de agosto de 2023; (iii) o valor de R$11.534,27 mil, correspondentes a R$0,05901861294 por ação ordinária de emissão da Companhia *ex*-tesouraria, foram pagos pela Companhia em 27 de novembro de 2023, conforme distribuição de dividendos intercalares aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 7 de novembro de 2023; (iv) o valor de R$60.000,00 mil, correspondentes a R$0,30700818011 por ação ordinária de emissão da Companhia *ex*-tesouraria, foram pagos pela Companhia em 22 de dezembro de 2023, conforme distribuição de dividendos intercalares adicionais aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 8 de dezembro de 2023; e (v) o valor de R$20.933,67 mil, correspondentes a R$0,10711356927 por ação ordinária de emissão da Companhia *ex*-tesouraria, foram pagos pela Companhia em 27 de março de 2024, conforme distribuição de dividendos intercalares aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 5 de março de 2024.

(iv) por unanimidade de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, a proposta de fixação de 6 (seis) membros para o Conselho de Administração, podendo ter sido acrescido em até 1 (um) membro, ou seja, para 7 (sete) membros no total, em caso de solicitação de votação em separado, conforme Proposta da Administração.

(v) por maioria de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, a proposta de eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos abaixo descritos.

Não foi registrado o recebimento de pedidos de eleição por voto múltiplo, nos termos do artigo 141 da Lei das S.A. e do artigo 12 do Estatuto Social da Companhia. Assim, a eleição para o Conselho de Administração ocorreu em votação única e majoritária.

Adicionalmente, não foi registrado o recebimento de pedido de eleição em separado de membro do conselho de administração, nos termos do artigo 141, §4º, I da Lei das Sociedades por Ações. Portanto, não houve eleição em separado de membro do Conselho de Administração.

Dessa forma, foram eleitos os seguintes membros do Conselho de Administração da Companhia, inclusive conselheiros independentes, nos termos do Estatuto Social, do regulamento do Novo Mercado da B3 e da Lei das Sociedades por Ações, para um mandato unificado de 2 (dois) anos,

JUCESP
06.05.26

encerrando-se na data da assembleia geral ordinária da Companhia que aprovará as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

(a) **Elie Horn**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 3.008.989-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 004.812.978-04, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 12º andar, Itaim Bibi, Brasil, CEP 04.538-132, para o cargo de Presidente do Conselho de Administração;

(b) **Ralph Horn**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 19.200.895-X, SSP/SP, inscrito no CPF n.º 115.658.698-42, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, n.º 2.346, 8º andar, conjunto 84 — Parte, Consolação, CEP 01228-200, para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração;

(c) **Ovadia Horn**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 50.654.825-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 419.827.498-30, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, n.º 2.346, 8º andar, conjunto 84 —Parte, Consolação, CEP 01228-200, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração;

(d) **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 62.680.742-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 006.105.080-67, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração;

(e) **Daniella Sasson de Figueira**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º 19.202.060 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 261.203.268-12, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, n.º 2.346, 8º andar, conjunto 84 — Parte, Consolação, CEP 01228-200, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração; e

(f) **Nessim Abadi**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 43.938.213 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 366.097.378-51, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, n.º 2.346, 8º andar, conjunto 84 — Parte, Consolação, CEP 01228-200, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração.

JUCESP
08.05.24

Consigna-se a Sra **Daniella Sasson de Figueira** e o Sr. **Nessim Abadi** se enquadram como membros independentes do Conselho de Administração da Companhia, nos termos dos §1º e §2º do artigos 16 e 17 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Os membros do Conselho de Administração ora eleitos tomarão posse mediante assinatura dos respectivos termos de posse lavrados na forma da lei, em livro próprio, o qual conterá, para fins do disposto no artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), as declarações aplicáveis;

(vi) por maioria de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, a proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, no valor total de até R$8.761.920,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e um mil, novecentos e vinte reais), montante este a não ser, necessariamente, consumado em sua integralidade em referido período. Tal valor inclui: (a) remuneração fixa; (b) remuneração variável; (c) benefícios; e (d) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; ficando a cargo do Conselho de Administração da Companhia a fixação do montante individual a cada administrador, nos termos da Política de Remuneração.

Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:

(vii) por unanimidade de votos, conforme mapa de votação consolidado constante do Anexo I à presente ata, aprovar, sem ressalvas, a proposta da administração de Reforma do Estatuto com o objetivo de alterar as regras de representação para celebração de instrumentos de garantia, mediante alteração do artigo 25, parágrafo 3º, e artigo 26, parágrafo único, do Estatuto Social, bem como posterior consolidação do Estatuto Social.

Em razão da deliberação acima, o Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a redação constante do Anexo II a esta Ata.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Presidente encerrou os trabalhos, suspendendo antes a sessão para que se lavrasse a presente ata, que, depois de lida, foi aprovada pela totalidade dos acionistas presentes. São Paulo, SP, 22 de abril de 2024. Assinaturas devidamente identificadas remota/presencialmente. Mesa: Sra. Ana Paula Patara Quintaes – Presidente; e Sra. Natália Carvalho Minotto - Secretária.

Acionistas presentes:

RH Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ralph Horn, Ovadia Horn, Moshe Mordehai Horn, Daniel Horn, Francisco Salles Faria de Paula e Nessim Abadi.

Participantes que votaram por meio de voto à distância:

JUCESP

06.05.24

DIMENSIONAL EMERGING MKTS VALUE FUND, Davi Ferreira De Menezes, AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME, ARROWSTREET (DELAWARE) L/S FUND L.P., AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, Tarpon GT Master Fundo de Investimento em Ações, ACADIAN EMERGING MARKETS SMALL CAP EQUITY FUND LLC, SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, Tarpon GT Master Institucional Fundo de Investimento em Ações, VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A, THE BOARD OF,A.C.E.R.S.LOS ANGELES,CALIFORNIA, Tarpon GT Master Institucional II Fundo de Investimento em Ações, TP Partners Public Equities Fund, LP, CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, HOOD RIVER INTERNATIONAL OPPORTUNITY FUND, ALASKA PERMANENT FUND, CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST, Próprio Capital Fundo de Investimentos em Ações, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM, ENSIGN PEAK ADVISORS,INC, SELLER CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA., THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST, WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio da Companhia.

São Paulo, SP, 22 de abril de 2024.

Mesa:

DocuSigned by:
Ana Paula Patara Quintaes
D8A37065DE8841E...

ANA PAULA PATARA QUINTAES
Presidente

DocuSigned by:
Natalia Minotto
F81BC130904B416...

NATÁLIA CARVALHO MINOTTO
Secretária

JUCESP
15
06 MAI 2024
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SEDE JUCESP
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
196.451/24-3
JUCESP

7

JUCESP
08.05.24

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28

NIRE nº 35.300.554.531

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2024

ANEXO I

MAPA DE VOTAÇÃO SINTÉTICO

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

SUCESP
06.05.24

LAVVI

AGO

Mapa Final de Votação Consolidado

22 de abril de 2024

Relações com Investidores

http://ri.lavvi.com.br/

ri@lavvi.com.br

Mapa Final de Votação Consolidado
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - 26.462.693/0001-28
Lavvi - Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
22/04/2024 14:00

1. Apreciação das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das suas respectivas notas explicativas, do relatório da administração, parecer dos auditores independentes e relatório resumido anual do Comitê de Auditoria Estatutário.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	69.850.989	0	90.534.878

2. Apreciação do relatório da Administração e as contas dos Administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	69.850.989	0	90.534.878

3. Proposta da administração para a destinação do lucro líquido e distribuição de dividendos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	125.385.567	0	35.000.300

4. Definição de 6 (seis) membros para o Conselho de Administração da Companhia em caso de eleição por voto majoritário ou voto múltiplo, sendo que tal número poderá ser acrescido em até 1 (um) membro, ou seja, para 7 (sete) membros no total, em caso de solicitação de votação em separado.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	125.385.567	0	35.000.300

5. Indicação de todos os nomes que compõem a chapa (Os votos indicados neste campo serão desconsiderados caso o acionista detentor de ações com direito a voto também preencha os campos presentes na eleição em separado de membro do conselho de administração e a eleição em separado de que tratam esses campos ocorra) - Controlador

Controlador
Elie Horn – Conselheiro Efetivo
Ralph Horn – Conselheiro Efetivo
Ovadia Horn – Conselheiro Efetivo
Miguel Maia Mickelberg – Conselheiro Efetivo
Nessim Abadi – Conselheiro Efetivo e Independente
Daniella Sasson de Figueira – Conselheiro Efetivo e Independente

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	123.120.545	2.265.022	35.000.300

6. Proposta de fixação da remuneração global anual dos membros da administração da Companhia para o exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	123.032.435	2.353.132	35.000.300

JUCESP

LAVVI

AGE

Mapa Final de Votação Consolidado

22 de abril de 2024

Relações com Investidores

http://ri.lavvi.com.br/

ri@lavvi.com.br

Mapa Final de Votação Consolidado
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - 26.462.693/0001-28
Lavvi - Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
22/04/2024 14:00

1. Reforma e consolidação do Estatuto Social com o objetivo de alterar as regras de representação para celebração de instrumentos de garantia, mediante alteração dos artigos 25 e 26 do Estatuto Social.

ON	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
160.385.867	125.472.367	0	34.913.500

JUCESP

08/05/24

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 26.462.693/0001-28
NIRE nº 35.300.554.531

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2024

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

JUCESP

08 05 24

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 1º A **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege pelo presente Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e pelas demais leis e regulamentações que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis; (ii) a construção de imóveis; (iii) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (iv) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (v) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e compra de unidades habitacionais e/ou comerciais; (vi) a prestação de serviços em assuntos relativos ao mercado imobiliário; (vii) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação de unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos a sua implantação; (ix) a participação em outras entidades como sócia, acionista ou quotista, qualquer que seja o objeto, no Brasil ou no exterior.

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

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$1.133.580.652,00 (um bilhão, cento e trinta e três milhões, quinhentos e oitenta mil, seiscentos e cinquenta e dois reais), dividido em 199.534.352 (cento e noventa e nove milhões, quinhentas e trinta e quatro mil, trezentas e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

JUCESP
06 05 24

Parágrafo 1º É vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 2º O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º Todas as ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantém contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais, conforme venha a ser definido no respectivo contrato, observados os limites máximos fixados pela CVM, nos termos do parágrafo 3º, do art. 35, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações, poderá ser realizada sem direito de preferência para os antigos acionistas ou com a redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentos milhões) ações ordinárias, excluídas as ações já emitidas, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 1º O aumento do capital social, dentro de seu capital autorizado, será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e condições de integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda: (i) deliberar sobre a emissão de ações e de bônus de subscrição; (ii) de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia ou de sociedade sob seu controle, direto ou indireto, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga ou subscrição destas ações; (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações; e (iv) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo para exercício desse direito pelos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, desde que a colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações, em oferta pública para aquisição de controle, nos termos do Artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7º A mora do acionista na integralização do capital subscrito importará a cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária com base no IGP-M, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

JUCESP
08/05/24

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo 3 de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III
DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Gerais

Artigo 9º A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

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 O disposto no Parágrafo 1º deste Artigo 9º não se aplicará na hipótese de vacância, desde que a acumulação de cargos mencionada no Parágrafo 1º acima e as respectivas providências sejam devidamente divulgadas na forma do Regulamento do Novo Mercado e cesse no prazo de até 1 (um) ano.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria ("Administradores") serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Administradores eleitos.

Parágrafo 4º Os Administradores da Companhia deverão aderir aos regimentos internos e políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo de adesão, conforme aplicável.

Parágrafo 5º Os Administradores, que poderão ser destituídos a qualquer tempo, permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Parágrafo 6º O termo de posse de que trata o Parágrafo 3º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do administrador eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

Seção II - Conselho de Administração

Subseção I – Composição

Artigo 10. O Conselho de Administração será composto por no mínimo 6 (seis) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

JUCESP
06 05 24

Parágrafo 1º Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, devendo o enquadramento dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo 1º acima, o resultado gerar um número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º Para fins do Estatuto Social, entende-se por "Conselheiros Independentes" aqueles que atendam aos critérios de independência e enquadramento fixados no Regulamento do Novo Mercado, bem como, enquanto a companhia possuir acionista controlador, aqueles eleitos mediante as faculdades previstas nos parágrafos 4º e 5º do art. 141 da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Subseção II – Eleição

Artigo 11. Ressalvado o disposto no Artigo 12, a eleição dos membros do Conselho de Administração será realizada pelo sistema de chapas.

Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo 11, somente poderão concorrer as chapas: (i) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (ii) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.

Parágrafo 2º O Conselho de Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração (ou em data anterior, caso assim requerido pela legislação aplicável), disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa por ela indicada, contendo: (i) sua qualificação completa, com indicação de pelo menos um domicílio no qual o administrador receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de gestão; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, a principal atividade profissional que exerce no momento e, se for o caso, os cargos ocupados em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias, bem como escolaridade e qualificações profissionais e acadêmicas; (iii) declaração de que não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações, (iv) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado, incluindo declaração de que não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (v) declaração de que atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (vi) declaração de que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 das Sociedades por Ações, ou, na sua impossibilidade, informações detalhadas sobre as razões que impedem tal declaração; e (vii) confirmação do cumprimento dos requisitos definidos no Regulamento do Novo Mercado, especialmente o candidato indicado ao cargo de Conselheiro Independente.

JUCESP
08 05 24

Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, juntamente com a proposta de chapa, a ser apresentada nos termos da regulamentação vigente, encaminhar ao Conselho de Administração: (i) declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo 2º anterior, devendo a divulgação observar os 5 termos da regulamentação vigente; ou, alternativamente (ii) declarar que obtiveram do indicado a informação de que está em condições de firmar tal declaração, indicando as eventuais ressalvas.

Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa e os votos serão computados com observância do Parágrafo 2º do Artigo 5º, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Parágrafo 6º Sempre que forem indicados candidatos de forma individual, a votação não se dará pelo sistema de chapas e ocorrerá na forma de votação individual de candidatos, observado, para fins de indicação, o percentual mínimo do capital social aplicável nos termos da legislação e da regulamentação da CVM.

Artigo 12. Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado a acionistas, desde que observados os percentuais mínimos de participação no capital social previstos na legislação aplicável, requerer a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas antes da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo 1º Instalada a Assembleia Geral, a Mesa promoverá, à vista das assinaturas constantes do Livro de Presenças e no número de ações de titularidade dos acionistas presentes, o cálculo do número de votos que caberão a cada acionista.

Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, deixará de haver a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 11, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo 3º deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 4º Caso a Companhia esteja sob controle de acionista ou grupo de acionistas, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista nos Parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, excluído o acionista controlador, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 11 deste Estatuto Social que sejam com ela incompatíveis.

Artigo 13. O Conselho de Administração elegerá, dentre seus membros, seu Presidente e seu Vice-Presidente, devendo tal eleição ocorrer na primeira reunião após a posse dos Conselheiros ou na primeira reunião seguinte à ocorrência de vacância desses cargos.

Subseção III – Reuniões e Substituições

Artigo 14. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada 3 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente ou por 2/3 (dois terços) de seus membros, mediante notificação escrita, por meio físico ou eletrônico, ou de 6 qualquer outra forma que permita a comprovação do recebimento pelo destinatário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados.

Parágrafo Único Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 14, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 15. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por quem o Presidente do Conselho de Administração ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, conforme o caso, indicar.

Parágrafo 2º Nenhum membro do Conselho de Administração poderá participar de deliberações e discussões do Conselho de Administração ou de quaisquer órgãos da administração da Companhia ou das sociedades por ela controladas, exercer o voto ou, de qualquer forma, intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia ou de suas controladas, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 3º Salvo exceções expressas neste Estatuto, as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes às reuniões. Em caso de empate, o Presidente do Conselho de Administração terá voto de qualidade.

Parágrafo 4º O Presidente da Companhia, ou seu substituto, participará das reuniões do Conselho de Administração, ausentando-se, quando solicitado.

Artigo 16. Ressalvado o disposto na legislação aplicável e observado o previsto no Parágrafo Único deste Artigo 16, ocorrendo vacância no cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando deverá ser eleito o Conselheiro que completará o mandato do substituído. Ocorrendo vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, deverá ser convocada, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do evento, Assembleia Geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

Parágrafo Único. Em caso de vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente ocupará o cargo vago até a eleição de novo Presidente, respeitada a limitação prevista no Artigo 9, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Artigo 17. No caso de ausência, o Conselheiro ausente poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro Conselheiro indicado mediante manifestação escrita, por meio físico ou eletrônico, entregue, na data da reunião, ao Presidente do Conselho de

Administração ou ao Presidente da Mesa, caso este não seja o Presidente do Conselho de Administração, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro ausente.

Parágrafo 1º Caso o Conselheiro a ser representado seja Conselheiro Independente, o Conselheiro que o representar também deverá se enquadrar na condição de Conselheiro Independente, salvo se os termos de seu voto já estiverem previamente definidos.

Parágrafo 2º No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, pelo Vice-Presidente.

Parágrafo 3º Em caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente, competirá ao Presidente indicar, dentre os demais membros do Conselho de Administração, seu substituto.

Artigo 18. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Os Conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio físico ou eletrônico.

Parágrafo 1º Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do caput, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia física ou eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º Deverão ser arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Subseção IV – Competência

Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela legislação e regulamentação aplicável, por este Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado, pelas políticas e regimentos da Companhia, e por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia:

(i) aprovação de plano de negócios e/ou de orçamento anuais da Companhia, com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo,

JUCESP
08/05/24

trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano de negócios e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;

(ii) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(iii) eleição e destituição dos membros da Diretoria da Companhia e de controladas da Companhia, bem como a fixação de suas atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;

(iv) fiscalização da 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, tais como, instalação de auditoria interna ou por empresa especializada;

(v) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (vi) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável;

(vii) deliberar sobre a criação e extinção de sociedades controladas, diretas ou indiretas, bem como deliberar sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de emissão de outras sociedades no país ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia venha a participar ou para outras finalidades relacionadas ao objeto social da Companhia, observada, sempre, a alçada de aprovação de transações que, em virtude do valor envolvido, sejam sujeitas à aprovação do Conselho de Administração nos termos deste Estatuto Social;

(viii) resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, observado o Artigo 8º deste Estatuto Social e as hipóteses de competência privativa da Assembleia Geral, nos termos da legislação e regulamentação vigentes;

(ix) aquisição, alienação ou transferência, a qualquer título, pela Companhia e/ou por suas sociedades controladas de ativos, cujo valor considerado isoladamente seja igual ou superior: (a) em caso de operações relacionadas ao objeto social da Companhia e/ou das suas controladas diretas ou indiretas, a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); e (b) a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nas demais hipóteses;

(x) autorizar a Companhia a prestar garantias em favor de terceiros, exceto a prestação de garantias em favor de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia, que são consideradas aprovadas desde logo;

(xi) obtenção, pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, de empréstimo, financiamento e/ou quaisquer operação de crédito (seja na qualidade de credor ou devedor), cujo valor considerado isoladamente seja igual ou superior: (a) em caso de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da

JUCESP
06/05/24

Companhia e/ou das suas controladas diretas ou indiretas a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e que não estejam enquadradas como operações excepcionadas de aprovação pelo Conselho de Administração, conforme abaixo descritas; e (b) em caso de outros financiamentos corporativos que não sejam enquadrados na hipótese (a) acima, a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Estão excepcionadas de deliberação em Conselho de Administração operações financeiras destinadas a financiamentos ao desenvolvimento/produção de empreendimentos imobiliários (e.g., Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, Sistema Financeiro de Habilitação, Minha Casa Minha Vida ou programa equivalente);

(xii) deliberar sobre os temas previstos no Artigo 6º, Parágrafos 1º e 2º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, nos termos do Artigo 6º, Parágrafo 3º deste Estatuto Social;

(xiii) deliberar sobre a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de notas promissórias, notas comerciais, commercial papers, bonds ou notes para distribuição pública ou privada;

(xiv) deliberar sobre a criação dos comitês de assessoramento e a eleição de seus membros;

(xv) aprovar as atribuições e orçamentos: (a) da área de auditoria interna e, diretamente ou por meio do comitê de auditoria, receber o reporte daquela área, avaliando, ao menos anualmente, se a sua estrutura e orçamento são suficientes ao desempenho de suas funções; (b) do comitê de auditoria, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado; e (c) de outros comitês de assessoramento, se e quando instaurados;

(xvi) aprovar os regimentos internos ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta e Ética; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (d) Política de Gerenciamento de Riscos; (e) Política de Transações com Partes Relacionadas; (f) Política de Negociação de Valores Mobiliários; e (g) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;

(xvii) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações ("OPA") que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado; e

(xviii) a deliberação sobre a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes, e os intercalares, ad referendum da assembleia geral de acionistas, com base no lucro líquido do exercício em curso.

Seção III - Da Diretoria

Subseção I – Composição e Reuniões

Artigo 20. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) diretores, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo designados: (a) 1 (um) Diretor Presidente; (b) 1 (um) Diretor Financeiro; (c) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; e (d) os demais como Diretor sem designação.

Artigo 21. O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Subseção II – Competência

Artigo 22. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei, por este 10 Estatuto Social, pelas políticas e regimentos da Companhia ou por acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social, das políticas e regimentos da Companhia e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele confiados pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração: (i) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; (iii) em conjunto com o Diretor Financeiro, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e (v) administrar os assuntos de governança corporativa, jurídica e compliance em geral.

Parágrafo 2º Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e controladas; (ii) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia e controladas; (iii) em conjunto com o Diretor Presidente, elaborar e apresentar, anualmente, ao Conselho de Administração o plano anual

de negócios e o orçamento anual da Companhia; (iv) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia e controladas ou coligadas; (v) representar a Companhia perante instituições financeiras, observado, contudo, o disposto no Artigo 25 abaixo; (vi) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e controladas; (vii) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro, fiscal/tributária, faciliteis e compras da Companhia e controladas; (viii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ou coligadas, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior da Companhia e suas controladas e coligadas de forma consolidada; (ix) sugerir e acompanhar oportunidades de fusões e aquisições, (x) planejar, definir e coordenar o dia a dia da Companhia no âmbito administrativo; (xi) planejar, definir e coordenar a infraestrutura do escritório; e (xii) apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial ("ITR") detalhado da Companhia consolidado com suas controladas e coligadas.

Parágrafo 3º Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser compelidas pelo Conselho de Administração: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais (incluindo CVM, Banco Central do Brasil, B3, instituição escrituradora das ações de emissão da Companhia, entidades administradoras de mercados de balcão organizados); (ii) prestar informações ao público investidor, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às entidades administradoras de mercados organizados nas quais a Companhia venha a ter seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro 11 de companhia aberta perante a CVM; e (v) reportar ao Diretor Presidente qualquer situação relativa às questões referentes a relações com investidores da Companhia.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores sem designação específica demais atos de gestão da Companhia, conforme atribuições que poderão ser definidas pelo Conselho de Administração.

Subseção III - Substituição e Vacância da Diretoria

Artigo 23. O Diretor Presidente será substituído: (i) em caso de ausência ou impedimento por período de até 30 (trinta) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 (trinta) dias e inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer outro diretor designado pelo Conselho de Administração; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

Artigo 24. Os demais Diretores serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 (cento e vinte) dias, pelo Diretor Financeiro ou por qualquer diretor indicado pelo Diretor Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

JUCESP
08.05.24

Subseção IV- Representação da Companhia

Artigo 25. Ressalvadas as regras constantes da política de alçadas financeiras da Companhia e os casos previstos nos Parágrafos deste Artigo 25, a Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura:

(i) de 2 (dois) Diretores, assinando em conjunto;

(ii) de qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos; ou

(iii) de 2 (dois) procuradores com poderes específicos.

Parágrafo 1º Os atos para os quais este Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração somente serão válidos uma vez preenchido esse requisito.

Parágrafo 2º É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao seu objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Parágrafo 3º Para a celebração de quaisquer instrumentos de garantia, tais como avais ou fianças, a Companhia deverá ser necessária e exclusivamente representada: (i) pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro; ou (ii) pelo Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor; ou (iii) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato; ou, ainda, (iv) especificamente para concessão de aval ou fiança nos contratos de financiamento, mútuo ou constituição de alienação fiduciária a serem firmados por adquirentes de unidades autônomas junto as instituições financeiras, vinculados ao programa de habitação de interesse social, a Companhia poderá ser representada por 2 (dois) procuradores com poderes expressos e específicos para a prática do ato.

Artigo 26. Exceto se de outra forma previsto neste Estatuto Social, as procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por 2 (dois) Diretores, que estabelecerão os poderes do procurador e, excetuando-se as outorgadas para fins judiciais, terão sempre prazo determinado de vigência.

Parágrafo Único. Especificamente para outorga de mandatos relativos à celebração de instrumentos de garantia firmados no contexto de financiamentos vinculados ao programa de habitação de interesse social, a Companhia será representada pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor Financeiro, devendo ser especificados, no instrumento, os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração.

CAPÍTULO IV
DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 27. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim o exigirem.

JUCESP
08.05.24

Parágrafo 1º A Assembleia Geral é competente para decidir sobre todos os atos relativos à Companhia, bem como para tomar as decisões que julgar conveniente à defesa de seus interesses.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária podem ser simultânea e cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local e data e instrumentadas em ata única.

Parágrafo 3º A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou mediante deliberação da maioria dos membros do Conselho de Administração ou, ainda, nas hipóteses previstas no parágrafo único do Artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Parágrafo 5º Os documentos pertinentes à matéria a ser deliberada nas Assembleias Gerais deverão ser colocados à disposição dos acionistas, na sede da Companhia, na data da publicação do primeiro anúncio de convocação, ressalvadas as hipóteses em que a legislação ou a regulamentação vigente exigirem sua disponibilização em prazo maior.

Parágrafo 6º A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a lei exigir quórum mais elevado; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo 7º A Assembleia Geral Extraordinária que tiver por objeto a reforma deste Estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo 8º A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por quem o Presidente do Conselho de Administração ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, conforme o caso, indicar. O Presidente da Mesa escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo 9º Caberá exclusivamente ao Presidente da Mesa, observadas as normas estabelecidas pelo presente Estatuto Social, resolver qualquer controvérsia relativa ao número de votos de cada 13 acionista, decisão da qual caberá recurso imediato à mesma Assembleia Geral, em cuja deliberação não poderá votar a parte interessada.

Artigo 28. Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas devidamente identificados assinarão o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares, observado, ainda, o disposto artigo 31, parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 1º O "Livro de Presença de Acionistas" será encerrado pelo Presidente da Mesa, logo após a instalação da Assembleia Geral.

JUCESP
05 05 24

Parágrafo 2º Os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral após o encerramento do "Livro de Presença de Acionistas" poderão participar da Assembleia Geral, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

Artigo 29. A Companhia deverá iniciar o cadastramento de acionistas para tomar parte na Assembleia Geral, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, cabendo ao acionista apresentar: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, datado de até 5 (cinco) dias anteriores à data de realização da Assembleia Geral, podendo a Companhia dispensar a apresentação desse comprovante; e (ii) instrumento de mandato e/ou documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer presencialmente à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no caput, até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 5º.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob rubrica genérica.

Parágrafo 2º Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, a qual será assinada pelos integrantes da mesa e pelos acionistas presentes, sendo permitida a lavratura da ata em forma de sumário, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º O registro em ata dos acionistas que tenham participado por meio de boletim de voto a distância ou sistema eletrônico de participação a distância (nos termos do artigo 21-C da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada) será realizado pelo presidente da mesa e o secretário, cujas assinaturas poderão ser feitas por meio de certificação digital ou reconhecidas por outro meio que garanta sua autoria e integridade em formato compatível com o adotado pela Companhia para a realização da assembleia.

Artigo 31. Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis ou neste Estatuto:

(i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

(ii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, bem como definir o número de cargos a serem preenchidos no Conselho de Administração da Companhia;

(iii) reformar o Estatuto Social;

JUCESP
06 05 24

(iv) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia, bem como qualquer requerimento de autofalência ou recuperação judicial ou extrajudicial;

(v) atribuir bonificações em ações;

(vi) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(vii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;

(viii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, que excedam o dividendo obrigatório estabelecido no Artigo 38, § 3º, deste Estatuto Social de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(ix) deliberar sobre aumento de capital (exceto aquele aprovado dentro do capital autorizado, pelo Conselho de Administração) ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social e de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia;

(x) eleger o liquidante, bem como instalar e eleger os membros do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(xi) aprovar, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, a dispensa da realização de OPA em caso de saída do Novo Mercado; e

(xii) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento, e dos membros do Conselho Fiscal, se instalado.

Parágrafo Único. Para fins do Artigo 221 da Lei das Sociedades por Ações, a deliberação acerca da transformação da Companhia prevista no item (iv) deste Artigo 31 observará o quórum de aprovação previsto no Artigo 30 deste Estatuto Social.

Artigo 32. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

Parágrafo 1º Os acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do capital social, poderão convocar a Assembleia Geral mencionada no caput deste Artigo quando o Conselho de Administração não atender, no prazo de 8 (oito) dias de seu recebimento, a pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do acionista inadimplente.

JUCESP
08.05.24

Parágrafo 2º Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos do acionista também estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos que a lei reconhece como essenciais.

Parágrafo 3º A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação.

Artigo 33. É vedado a qualquer acionista intervir em qualquer deliberação em que tiver ou representar interesse conflitante com o da Companhia. Considerar-se-á abusivo, para fins do disposto no Artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, o voto proferido por acionista em deliberação que possa beneficiá-lo de modo particular ou em que tenha ou represente interesse conflitante com o da Companhia.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 34. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Parágrafo 2º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, observados os termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho Fiscal da Companhia deverão aderir às políticas vigentes da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo, conforme aplicável.

Parágrafo 4º O termo de posse de que trata o Parágrafo 2º acima deverá contemplar, necessariamente, a sujeição do membro do Conselho Fiscal eleito à cláusula compromissória prevista no Artigo 48 deste Estatuto Social.

Parágrafo 5º Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 6º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, por qualquer motivo, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 7º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que: (i) seja inelegível nos termos da lei; (ii) ocupe cargos em sociedades que possam ser 16 consideradas concorrentes da Companhia, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; (iii) tenha interesse conflitante com a Companhia; membros de órgãos de administração e empregados da Companhia ou de sociedade controlada ou do mesmo grupo, e o cônjuge ou parente, até terceiro grau, de administrador da Companhia.

JUCESP
06 05 24

Artigo 35. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI
COMITÊ DE AUDITORIA

Artigo 36. O Comitê de Auditoria é órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, constituído na forma prevista neste Estatuto Social, observado o disposto em regimento interno próprio aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros, dos quais a maioria deve ser considerada membro independente, nos termos da Resolução CVM n.º 23, de 25 de fevereiro de 2021 ("RCVM 23"), e sendo que ao menos 1 (um) membro deve ser conselheiro independente, conforme critérios do Regulamento do Novo Mercado, e ao menos 1 (um) membro deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, financeiro e de auditoria.

Parágrafo 2º O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular as características referidas no Parágrafo 1.º acima.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração deverá indicar, dentre os membros independentes do Comitê de Auditoria, o Coordenador do órgão, cujas atribuições deverão estar definidas no regimento interno do Comitê de Auditoria aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º O Comitê de Auditoria exerce suas funções em conformidade com este Estatuto Social, seu regimento interno e demais normas aplicáveis, em especial a RCVM 23, qualificando-se como Comitê de Auditoria Estatutário nos termos previstos na referida resolução.

Parágrafo 5º Compete ao Comitê de Auditoria, sem prejuízo de outras competências estabelecidas em seu regimento interno e na legislação e regulamentação aplicáveis:

(i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;

(ii) supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar a sua independência, a qualidade dos serviços prestados e a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;

(iii) supervisionar e acompanhar os trabalhos das áreas de compliance e riscos e de auditoria interna da Companhia, bem como da área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;

(iv) monitorar a qualidade e integridade dos mecanismos de controles internos, de gerenciamento de riscos e compliance, das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia e das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;

(v) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com a remuneração da administração, a utilização de ativos da Companhia e as despesas incorridas em nome da Companhia;

(vi) avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;

(vii) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;

(viii) 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; e

(ix) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de suas atividades, os resultados e conclusões alcançados, bem como as recomendações feitas e quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

Parágrafo 6º As recomendações fornecidas pelo Comitê de Auditoria não vinculam o Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII
DO EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 37. O exercício fiscal terá início em 1º janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

JUCESP
06 05 24

Parágrafo 2º A Companhia poderá: (i) levantar balanços intercalares ou intermediários, semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio 18 intercalares ou intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo 3º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 4º Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 38. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(ii) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto nos parágrafos 3º e 4º deste Artigo 37;

(iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 3º deste Artigo 38, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) uma parcela, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, reter com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

JUCESP
08/05/24

(vi) a Companhia poderá manter a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimento", 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 aumentos 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, até o limite de 100% (cem por cento) do capital social, observado que o saldo desta Reserva, somado aos saldos das demais 19 reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

(vii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 3º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância destinada aos dividendos intercalares.

Parágrafo 4º O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 39. Por proposta aprovada pelo Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 41. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VIII
ALIENAÇÃO DE CONTROLE E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 42. 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

JUCESP
06 05 24

de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar uma OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 43. A saída da Companhia do Novo Mercado, seja por ato voluntário, compulsório ou em virtude de reorganização societária, deve observar as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 44. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta, e observar os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de OPA mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do inciso (xi) do Artigo 31 deste Estatuto.

Artigo 45. É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo no Regulamento do Novo Mercado, na Lei das Sociedades por Ações ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 46. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de oferta pública de aquisição prevista neste Estatuto, no Regulamento do Novo Mercado, na legislação societária ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua liquidação por intermédio de qualquer acionista ou de terceiros. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que esta seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO IX
DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 47. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

CAPÍTULO X
DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 48. A Companhia, seus acionistas, administradores e os 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

JUCESP
08/05/24

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 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de 21 Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49. A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 50. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 51. Observado o disposto no Artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 52. As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações, observarão ao disposto no presente Estatuto Social, no Regulamento do Novo Mercado e na legislação vigente.

As disposições advindas do Regulamento do Novo Mercado previstas neste Estatuto Social, tais como: os parágrafos 1º e 2º do Artigo 1º, os parágrafos 2º e 3º do Artigo 9º, o parágrafo 3º do Artigo 10, o item (xvii) do Artigo 19, os itens (xi) e (xii) do Artigo 31, o Capítulo VIII e o Capítulo X, somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

JUCESP

06 05 24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CBB6FB4F7B2B45059FF146D2943E9DCA
Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Lavvi - Ata AGOE 2024 (22abr24) - final com anexos.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 35
Certificar páginas: 4
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Desativado
Fuso horário: (UTC-06:00) Hora Central (EUA e Canadá)

Assinaturas: 2
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Natália Minotto
201 Bishopsgate
London, , EC2M3AF
NMinotto@mayerbrown.com
Endereço IP: 189.39.50.236

Rastreamento de registros

Status: Original
24/04/2024 12:59:48

Portador: Natália Minotto
NMinotto@mayerbrown.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Ana Paula Patara Quintaes anapatara@lavvi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Ana Paula Patara Quintaes Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.169.245.22	Enviado: 24/04/2024 13:04:46 Visualizado: 26/04/2024 13:04:35 Assinado: 26/04/2024 13:04:41
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/04/2024 13:04:35 ID: 1074640c-3f0d-4e8a-8db7-4f9b44834f99		
Natalia Minotto nminotto@mayerbrown.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Data Signed by: Natalia Minotto Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.39.50.236	Enviado: 24/04/2024 13:04:47 Visualizado: 24/04/2024 13:08:50 Assinado: 24/04/2024 13:10:47
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Luciane Muniz de Freitas luciane.freitas@lavvi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 24/04/2024 13:04:47 Visualizado: 25/04/2024 07:58:05
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/04/2024 13:04:47
Entrega certificada	Segurança verificada	24/04/2024 13:08:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/04/2024 13:10:47
Concluído	Segurança verificada	26/04/2024 13:04:41

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

JUCESP

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 12/02/2021 14:05:15
Partes concordam em: Ana Paula Patara Quintaes

JUCESP 24

SCHEDULE 1
ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's terms and conditions are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its Privacy Policy. DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

JUCESP
06 05 24

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F6B2-46C5-896A-754FEC97B774

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, o Sr. **Ralph Horn**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.200.895-X SSP/SP, inscrito no CPF nº 115.658.698-42, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, é investido no cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Ralph Horn**, acima qualificado, **declara**, nos termos e para os fins da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão; peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

O Sr. **Ralph Horn**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Sr. **Ralph Horn**, acima qualificado, declara que está sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

Ralph Horn

Ralph Horn

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F8B2-48C5-B96A-754FE0975774

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, o Sr. **Ovadia Horn**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.654.825-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 419.827.498-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, é investido no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Ovadia Horn**, acima qualificado, **declara**, nos termos e para os fins da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

O Sr. **Ovadia Horn**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Sr. **Ovadia Horn**, acima qualificado, declara que está sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

DocuSigned by:
Ovadia Horn

Ovadia Horn

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F6B2-46C5-B96A-754FE8976774

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, o Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 62.680.742-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 006.105.080-67, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar, Itaim Bibi, Brasil, CEP 04538-132, é investido no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, acima qualificado, **declara**, nos termos e para os fins da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iv) atende aos requisitos do art. 147, § 3º, I, da Lei das S.A., na medida em que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, tendo em vista que as outras sociedades em que ocupa cargo de administração, são sociedades controladoras ou sob controle comum que, em seu entendimento, não podem ser consideradas concorrentes da Companhia e (v) não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

O Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Sr. **Miguel Maia Mickelberg**, acima qualificado, declara que está sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

Docusigned by:
Miguel Maia Mickelberg

Miguel Maia Mickelberg

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F6B2-46C5-B96A-754FE8976774

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, o Sr. **Elie Horn**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 3.008.989-X SSP/SP, inscrito no CPF sob o n 004.812.978-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 12º andar, Itaim Bibi, Brasil, CEP 04538-132, é investido no cargo de Presidente do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.462.693/0001-28, com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Elie Horn**, acima qualificado, **declara**, nos termos e para os fins da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) atende aos requisitos do art. 147, § 3º, I, da Lei das S.A., na medida em que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, tendo em vista que as outras sociedades em que ocupa cargo de administração, são sociedades controladoras ou sob controle comum que, em seu entendimento, não podem ser consideradas concorrentes da Companhia e (v) não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

O Sr. **Elie Horn**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Sr. **Elie Horn**, acima qualificado, declara que está sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

DocuSigned by:
Elie Horn

Elie Horn

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F6B2-46C5-B98A-754FE0976774

RCPSP
08.05.24

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, o Sr. **Nessim Abadi**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº43.938.213 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 366.097.378-51, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, é investido no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Nessim Abadi**, acima qualificado, **declara**, nos termos e para os fins da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

O Sr. **Nessim Abadi**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Sr. **Nessim Abadi**, acima qualificado, declara que está sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

Docusigned by:
Nessim Abadi

Nessim Abadi

DocuSign Envelope ID: F7F8D35E-F6B2-46C5-B96A-754FE0975778

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Por meio da assinatura do presente Termo de Posse, a Sra. **Daniella Sasson de Figueira**, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.202.060 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 261.203.268-12, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200, é investida no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84 – Parte, Consolação, CEP 01228-200 ("Companhia"), para o qual foi eleita na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data, para um mandato unificado que se encerra na data da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que aprovará as DF's referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O Sr. **Daniella Sasson de Figueira**, acima qualificada, **declara**, nos termos e para os fins da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que a torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

A Sra. **Daniella Sasson de Figueira**, informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado, nos termos do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), a Sra. **Daniella Sasson de Figueira**, acima qualificada, declara que está sujeita à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 22 de abril de 2024

DocuSigned by:
DANIELLA SASSON

Daniella Sasson de Figueira

JUCESP
06 05 24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F7F8D35EF6B246C5B96A754FE0976774 — Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO 2024 - unificado.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 6 — Assinaturas: 6 — Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 — Rubrica: 0 — Luciane Muniz de Freitas

Assinatura guiada: Ativado — Av. Angélica, 2.346 - 8 andar - CJ 84

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado — SP, São Paulo 01228-200

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) — luciane.freitas@lavvi.com.br

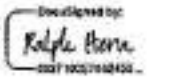
Endereço IP: 67.159.245.22

Rastreamento de registros

Status: Original — Portador: Luciane Muniz de Freitas — Local: DocuSign

25/04/2024 07:09:51 — luciane.freitas@lavvi.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
DANIELLA SASSON daniella.sasson@labiexames.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: DANIELLA SASSON Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.102.40.171	Enviado: 25/04/2024 07:19:55 Visualizado: 25/04/2024 07:20:48 Assinado: 25/04/2024 07:21:21
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/04/2024 07:20:48 ID: f4060d3c-bd39-4cc4-8475-958f9027f409		
Elie Horn elie.horn@cyrela.com.br director Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Elie Horn Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.9.118.250	Enviado: 25/04/2024 07:19:52 Visualizado: 26/04/2024 07:03:23 Assinado: 26/04/2024 07:05:28
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/04/2024 07:03:23 ID: 6ddd635f-d899-41ed-bd89-598b5b089247		
Miguel Maia Mickelberg miguel.mickelberg@cyrela.com.br Diretor Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Miguel Maia Mickelberg Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.26.243.164 Assinado com o uso do celular	Enviado: 25/04/2024 07:19:55 Reenviado: 26/04/2024 11:22:17 Visualizado: 26/04/2024 12:34:00 Assinado: 26/04/2024 12:34:08
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/04/2024 12:34:00 ID: b59d37af-f5a-471a-8000-4e9ca5c4f6a7		
Nessim Abadi nessim_abadi@hotmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Nessim Abadi Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.26.238.22 Assinado com o uso do celular	Enviado: 25/04/2024 07:19:56 Visualizado: 25/04/2024 07:26:34 Assinado: 25/04/2024 07:27:16
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/04/2024 07:26:34 ID: e54f00ec-d867-4eb1-8319-56958fbde940		

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Ovadia Hom dida@lavvi.com.br Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.245.22	Enviado: 25/04/2024 07:19:54 Visualizado: 25/04/2024 11:56:16 Assinado: 25/04/2024 11:56:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 10/02/2021 12:43:30 ID: ace63bd9-97af-40d7-a3b6-8e2d27d5afa5		
Ralph Hom ralph@lavvi.com.br CEO Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.245.22 Assinado com o uso do celular	Enviado: 25/04/2024 07:19:53 Visualizado: 25/04/2024 11:03:40 Assinado: 25/04/2024 11:11:28
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/04/2024 11:03:40 ID: ef98a5af-baad-4a7f-b951-9aff983324f9		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Ana Paula Patara Quintaes anapatara@lavvi.com.br LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25/04/2024 07:19:52 Visualizado: 25/04/2024 10:55:37
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/04/2024 07:19:56
Entrega certificada	Segurança verificada	25/04/2024 11:03:40
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/04/2024 11:11:28
Concluído	Segurança verificada	26/04/2024 12:34:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 17/08/2020 10:15:59
Partes concordam em: DANIELLA SASSON, Elie Horn, Miguel Maia Mickelberg, Nessim Abeid Ovadia Horn, Ralph Horn

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP
06 05 24

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: anapatara@lavvi.com.br

To advise LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at anapatara@lavvi.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to anapatara@lavvi.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

JUCESP
06 05 24

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to anapatara@lavvi.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA during the course of your relationship with LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ANEXO C

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ nº 26.462.693/0001-28

NIRE 35.300.554.531

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE NOVEMBRO DE 2024.

1. **LOCAL, HORA E DATA:** Realizada ao dia 12 (doze) do mês de novembro de 2024, às 11 horas, na sede social da **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, que participaram por teleconferência.

3. **MESA:** Sr. Elie Horn – Presidente; Sra. Sandra Esthy Attié Petzenbaum – Secretária.

4. **ORDEM DO DIA:** Apreciar e deliberar nos termos do artigo 19, "(xiii)" do Estatuto Social, sobre:

(i) a realização da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em até 3 (três) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*." a ser celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Emissão", "Notas Comerciais", "Valor Total da Emissão", "Termo de Emissão" e "Securitizadora", respectivamente), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, de forma a se tornar lastro para a realização da Oferta dos CRI (conforme definidos abaixo), sendo certo que caso seja verificado excesso de demanda pelos CRI (conforme definidos abaixo) por parte dos investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), a Securitizadora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores (conforme definidos abaixo) e da Companhia, exercer,

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) ("Opção de Lote Adicional");

(ii) a autorização expressa para que a administração da Companhia e/ou os procuradores por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Oferta, tais como, o agente de liquidação, a Securitizadora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), os assessores legais, as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores"),a agência de classificação de risco, entre outros; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais e à Oferta, seus eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios;

(iii) a aprovação da celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da emissão das Notas Comerciais e à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a formalização do Termo de Emissão, do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição") e dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso. Os termos iniciados em letra maiúscula que não sejam definidos nessa Ata terão o significado que lhes são atribuídos no Termo de Emissão; e

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

(iv) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, e a ratificação dos atos já realizados.

5. **DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) **Aprovar a Emissão:** aprovar, nos termos do artigo 19, "(xiii)" do Estatuto Social, a realização da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais da Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no Termo de Emissão:

(a) **Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) Emissão de notas comerciais da Companhia;

(b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser aumentado em razão da Opção de Lote Adicional, sendo que o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da primeira série ("Notas Comerciais Primeira Série"), o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Segunda Série") e o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da terceira série ("Notas Comerciais Terceira Série"), será definido no sistema de vasos comunicantes no âmbito do procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI (conforme abaixo definido), nos termos dos §§ 1° e 2° do artigo 61, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de setembro de 2023, conforme alterada ("Procedimento de *Bookbuilding*" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

(c) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 15 de novembro de 2024 ("Data de Emissão");

(d) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 3 (três) séries no sistema de vasos comunicantes no âmbito da realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo que a quantidade de Notas Comerciais de cada série será alocada no sistema de vasos comunicantes de acordo com a demanda verificada pelos Coordenadores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a quantidade total poderá ser aumentada em razão do exercício da Opção de Lote Adicional;

(f) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(g) **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais**: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela **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, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador");

(h) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais da Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, as Notas Comerciais da Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão e as Notas Comerciais da Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031, ressalvadas as hipóteses de eventos de vencimento antecipado e resgate antecipado, conforme previsto no Termo de Emissão;

(i) **Atualização Monetária das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série**: Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série;

(j) **Atualização Monetária das Notas Comerciais da Terceira Série**: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

Comerciais Terceira Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais Terceira Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(k) **Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a à variação acumulada de até 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme termos definidos no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão ("Remuneração das Notas Comercias Primeira Série");

(l) **Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre os itens ("i") e ("ii") a seguir ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série"): **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série (conforme termos definidos no Termo de Emissão); ou **(ii)** até 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(m) **Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre ("Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série"): (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um spread máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(n) **Demais Termos e Condições:** As demais características das Notas Comerciais, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, estarão descritas no Termo de Emissão;

(o) **Vinculação à Emissão de CRI**: As Notas Comerciais serão vinculadas à 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão*

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão e melhores esforços para a Opção de Lote Adicional, caso seja exercida ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM 160, a ser coordenada pelos Coordenadores. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data;

(ii) **Autorizar a Diretoria:** Tendo em vista a aprovação da Emissão, autorizar expressamente a administração da Companhia e/ou os procuradores por esta nomeados a praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Oferta, tais como, o agente de liquidação a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, os assessores legais, os Coordenadores, a agência de classificação de risco, entre outros; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais e à Oferta, seus eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios;

(iii) **Aprovar a Celebração de Documentos**: Aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da emissão das Notas Comerciais e à realização da Oferta, incluindo, mas não limitando, a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso; e

(iv) **Ratificar os Atos Praticados:** autorizar a prática de todos os demais atos necessários à realização, operacionalização e formalização da Emissão, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta, bem como ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria em virtude das matérias previstas no item (i), (ii) e (iii) acima.

Docusign Envelope ID: 8C904127-D148-4BA9-84CD-3A45E4B2E379

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, com a lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada. São Paulo/SP, 12 de novembro de 2024. Mesa Sr. Elie Horn – Presidente; Sandra Esthy Attié Petzenbaum – Secretária. Conselheiros presentes: (i) Elie Horn (Presidente) (ii) Ralph Horn (Vice-Presidente); (iii) Miguel Maia Mickelberg; (iv) Ovadia Horn; (v) Daniella Sasson de Figueira; e (vi) Nessim Abadi.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

DocuSigned by:
Sandra Esthy Attié Petzenbaum
42591E0C3A9F4C2...

Sra. Sandra Esthy Attié Petzenbaum
Secretária da Mesa

ANEXO D

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS E PRIMEIRO ADITAMENTO
AO TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato devidamente representada nos termos do seu contrato social ("Emitente"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora").

A Emitente e a Securitizadora, quando em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE

(i) a Emitente tem interesse em realizar sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), para colocação privada, em conformidade com este "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Emissão", "Notas Comerciais" e "Termo de Emissão de Notas Comerciais", respectivamente);

(ii) os recursos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, deverão ser utilizados exclusivamente conforme Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 3.6 abaixo;

(iii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Emitente e a subscrição pela Securitizadora, esta se tornará titular de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), que serão

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

representados por até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI");

(iv) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Securitizadora, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados como lastro ("CRI Primeira Série", "CRI Segunda Série", "CRI Terceira Série" e "Operação de Securitização", respectivamente. Os CRI Primeira Série, quando em conjunto com os CRI Segunda Série e com os CRI Terceira Série, são os "CRI");

(v) a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no entanto, tendo em vista o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos), a Emissão poderá ser realizada em série única;

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito automático de registro de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelo coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder"), e pelos demais intermediários da oferta que, quando referidos em conjunto o Coordenador Líder, são os "Coordenadores"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Resolução n.º 5.118 do CMN, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor("Oferta" e "Resolução CMN 5.118", respectivamente) e será destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "Titulares de CRI", e "Resolução CVM 30", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024 entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Distribuição");

(vii) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo,

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), a ser contratada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo.

(viii) são considerados "Documentos da Operação": (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); (e) o Contrato de Distribuição; (f) os Prospectos (assim considerados o prospecto preliminar, o prospecto definitivo); (g) a Lâmina; (h) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (i) os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto); (j) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (k) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

RESOLVEM as Partes, por meio do presente, celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado pela Emitente com base nas deliberações aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de novembro de 2024 ("Aprovação Societária").

2. REQUISITOS

2.1. Registro na CVM e ANBIMA

2.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Notas Comerciais serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.2. **Arquivamento e Publicação dos Documentos Societários**

2.2.1. A ata da Aprovação Societária deverá ser protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sendo certo que o protocolo da ata da Aprovação Societária na JUCESP deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização e a Emitente deverá comprovar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI o arquivamento e publicação da ata em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo arquivamento ou publicação.

2.2.2. A subscrição e integralização das Notas Comerciais da presente Emissão dependerão de apresentação de evidência pela Emitente à Securitizadora do registro da ata de Aprovação Societária na JUCESP.

2.2.3. Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados relacionados à Emissão após a assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, devendo ser protocolados perante a JUCESP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura e publicados no Jornal Diário Comercial ("Jornal de Divulgação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações").

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. **Número da Emissão**

3.1.1. A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Emitente.

3.2. **Valor Total da Emissão**

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da primeira série ("Notas Comerciais Primeira Série"), o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas Notas Comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Segunda Série") e o valor das Notas Comerciais a ser alocado nas

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Notas Comerciais da terceira série ("Notas Comerciais Terceira Série"), será definido no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido) no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Adicionalmente, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida).

3.2.2. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais prevista na Cláusula 3.4.1 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada em cada série e o número final de séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.3. **Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes no âmbito da realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4. **Quantidade de Notas Comerciais**

3.4.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo a quantidade de Notas Comerciais de cada série será alocada no Sistema de Vasos Comunicantes de acordo com a demanda verificada pelos Coordenadores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding,* sendo certo que a quantidade total poderá ser aumentada em razão do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida).

3.5. **Valor Nominal Unitário e Forma de Desembolso**

3.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

3.5.2. As Notas Comerciais serão consideradas como formalmente integralizadas, por conta e ordem da Emitente, quando do depósito da respectiva integralização dos CRI na Conta Centralizadora, e o pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) à Emitente, observado o disposto na Cláusula 9.1, será realizado nas mesmas datas de integralização dos CRI da sua respectiva série, desde que: (a) a efetiva integralização dos CRI seja realizada; (b) os recursos decorrentes da integralização dos CRI estejam disponíveis na

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) até as 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive); e (c) as condições de integralização previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização sejam cumpridas, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, o pagamento do preço de Integralização das Notas Comerciais poderá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte se o cumprimento destas condições precedentes ocorrer em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive) ("Condições Precedentes").

3.6. **Destinação dos Recursos**

3.6.1. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Emitente (ou por suas controladas), dos imóveis descritos no Anexo I.A ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Destinação dos Recursos").

3.6.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e, consequentemente, até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Destinação ("Custos e Despesas Destinação"), indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI.

3.6.3. A alteração dos percentuais indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emitente; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à escritura de emissão de CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

3.6.4. Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), observados os requisitos estabelecidos no Termo de Securitização, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Securitizadora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

3.6.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.6 até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

3.6.6. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emitente quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.6.7. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.6.8 sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais ("Autoridades") em prazo inferior ao mencionado abaixo, a Emitente deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

3.6.8. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Emitente deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo III deste Termo de Emissão ("Relatório"), acompanhado (i) dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, referente às aquisições; e (ii) acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários, do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre. cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e seus respectivos comprovantes de pagamentos; ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

3.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.6.10. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.6.11. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.6.7 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.6.12. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento

3.6.13. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

3.6.14. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.6 acima.

3.7. **Escrituração**

3.7.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **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, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Emissão realizada pela Emitente diretamente a titular das Notas Comerciais Escriturais por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

3.8. **Subscrição das Notas Comerciais**

3.8.1. As Notas Comerciais serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora e serão subscritas e integralizadas no ato de sua subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade").

3.8.2. Procedimento de coleta de intenções de investimento. No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e, 2° do artigo 61, da Resolução CVM 160, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para definição: (i) da quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da remuneração aplicável aos CRI de cada série (e, consequentemente, da remuneração aplicável às Notas Comerciais de cada série). O resultado de tal procedimento será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emitente, nos termos da Aprovação Societária da Emitente, de realização de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI.

3.8.3. Caso seja verificado excesso de demanda pelos CRI por parte dos Investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, a Securitizadora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores da Oferta dos CRI e da Emitente, exercer, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) ("Opção de Lote Adicional").

3.8.4. Os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão alocados entre as séries da Emissão de CRI, caso aplicável, e, consequentemente, as Notas Comerciais adicionais também serão alocadas entre as respectivas séries da Emissão, caso aplicável, de forma correspondente, a critério da Emitente e dos Coordenadores da Oferta dos CRI.

3.9. **Titularidade das Notas Comerciais e Vinculação à Operação de Securitização**

3.9.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora e comporão o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.9.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI objeto da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430").

3.9.3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430 ("Regime Fiduciário"), todos e quaisquer recursos devidos à

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

3.9.4. As decisões da Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, enquanto titular das Notas Comerciais, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.9.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Local de Emissão**.** Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 15 de novembro de 2024 ("Data de Emissão").

4.1.2. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, em nome da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3. Colocação. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.4. Subscrição e Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora em uma única data, por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"), bem como a inscrição da Securitizadora no sistema de registro do Escriturador.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

4.1.4.1. As Notas Comerciais serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição e Integralização, no ato da subscrição, conforme disposto na Cláusula 3.5.2. ("Data de Integralização").

4.1.4.2. O preço de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade ("Preço de Integralização").

4.1.4.2.1. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio aplicável, de forma proporcional e igualitária ao aplicado aos CRI, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, à totalidade das Notas Comerciais que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data.

4.1.4.3. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), nos seguintes prazos: (i) em cada Data de Integralização se a integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16h00 horas do dia em questão; ou (ii) no Dia Útil imediatamente seguinte caso a integralização dos CRI venha a ocorrer após às 16h00 horas de determinado dia, na conta corrente nº 45007-0, agência 0034, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Safra (422) ("Conta de Livre Movimentação"), observado que do Preço de Integralização serão descontados o montante das Despesas Flat, conforme Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o montante para composição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

4.1.5. Garantias. As Notas Comerciais não terão garantias.

4.1.6. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

4.1.6.1. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Primeira Série. As Notas Comerciais Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.6.2. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Segunda Série. As Notas Comerciais Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Vencimento Segunda Série"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.6.3. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Terceira Série. As Notas Comerciais Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série e a Data de Vencimento Segunda Série, "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.7. **Amortização**

4.1.7.1. O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento Primeira Série, na Data de Vencimento Segunda Série ou na Data de Vencimento Terceira Série, conforme o caso.

4.1.8. **Atualização Monetária**

4.1.8.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série.

4.1.8.2. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas Comerciais Terceira Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais Terceira Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração após a 1ª (primeira) integralização, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário das Notas Comerciais, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, caso a 1ª (primeira) integralização ocorra antes da primeira Data de Pagamento prevista no anexo, o "dut" será considerado com 19 (dezenove) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Pagamento" todas as datas constantes no Anexo V;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas das Notas Comerciais;

(iv) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

4.1.8.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão para as Notas Comerciais, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emitente quanto pelos titulares das Notas Comerciais, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.8.3 <u>Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA</u> Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia de Titulares de CRI") para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte do Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.8.4 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, consequentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

4.1.8.5 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emitente e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 3.1.10.2 acima não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva do IPCA, a Emitente deverá resgatar as Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

4.1.9. **Remuneração**

4.1.9.1. Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série.

4.1.9.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de até 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Primeira Série"), calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("Remuneração das Notas Comercias Primeira Série").

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário Notas Comerciais da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Primeira Série;
K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis; e

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.1.9.1.2. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração Primeira Série").

4.1.9.2. Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série.

4.1.9.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre os itens ("i") e ("ii") a seguir ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série"): **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série; ou **(ii)** até 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Segunda Série"), incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

4.1.9.2.2. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNe} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = taxa de juros, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Segunda Série*;*

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série após a 1ª primeira data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

4.1.9.2.3. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive).

4.1.9.2.4. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série").

4.1.9.3. Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série.

4.1.9.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre ("Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série"): (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um spread máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Terceira Série"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

4.1.9.3.2. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Terceira Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = taxa de juros, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Terceira Série*;*

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série após a 1ª (primeira) data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

4.1.9.3.3. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração Notas Comerciais Terceira Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.1.9.4. Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série e para as Notas Comerciais Segunda Série, no caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substitui-la legalmente ("Taxa Substitutiva Legal"). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade ou a contar dos 30 (trinta) dias reto mencionados, conforme o caso, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, para a deliberação, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias de que trata a presente Cláusula será utilizada a última Taxa DI divulgada ("Novo Parâmetro" e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente "Taxa Substitutiva DI").

4.1.9.4.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série entre a Emitente e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

4.1.9.4.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos da presente Cláusula, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.1.9.4.3. As Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula acima serão canceladas pela Emitente. Neste caso, para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2. **Condições de Pagamento**

4.2.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Securitizadora, até as 14h00 (quatorze horas) do dia do pagamento.

4.2.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.2.3. Dia Útil. Para todos os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.2.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (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, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

4.2.5. Pagamento de Tributos. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência deste Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emitente tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emitente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.2.6. A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emitente será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 abaixo.

5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério a partir 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

5.1.1.1. A Emitente deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo").

5.1.1.2. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

5.1.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Segunda Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = 〚(1+\text{Taxa DI})〛^{((nk/252))}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.1.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 3ª (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, "Prêmio de Resgate").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.1.8 acima;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$FVPk = (1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

5.1.1.6. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

5.1.2. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1.1 acima e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos titulares dos CRI,

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emitente, nos termos da Cláusula 4.2.6 acima, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos").

5.1.2.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

5.1.2.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

5.1.2.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos deste Termo de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

5.1.2.4. A Emitente deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

5.1.2.5. A Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze horas) do 2ª (segundo) Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

5.1.3. Amortização Extraordinária Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa") de acordo com as cláusulas a seguir.

5.1.3.1. A Emitente deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

5.1.3.2. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor do da Amortização Extraordinária Facultativa que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.1.3.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora,

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1+i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

5.1.3.4. Por ocasião Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, "Prêmio de Amortização").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais

5.2.1. A Emitente poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão (inclusive), oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, se aplicável, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Securitizadora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamentos das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

(ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Emitente;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Securitizadora ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), do edital mencionado no item "ii" acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Emitente a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Securitizadora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e

(iv) a Emitente poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser definido pela Emitente quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Emitente, não será realizado o resgate antecipado das Notas Comerciais.

5.2.2. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.2.3. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Notas Comerciais em circulação.

5.2.4. A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

5.2.5. A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3. Resgate Antecipado Obrigatório. A Emitente deverá realizar o resgate antecipado obrigatório exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série e para as Notas Comerciais Segunda Série, da totalidade das Notas Comerciais Primeira Série e Notas Comerciais Segunda Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e, no caso das

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Notas Comerciais Terceira Série, da Totalidade das Notas Comerciais Terceira Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA ("Resgate Antecipado Obrigatório").

5.3.1. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado no prazo de 30 (trinta) dias contados: (i) da data de encerramento da Assembleia Especial em que não tiver sido aprovada a Taxa Substitutiva das Notas Comerciais; ou (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter sido realizada, caso o quórum mínimo de instalação ou deliberação da referida Assembleia em segunda convocação não tenha sido atingido; em qualquer dos casos, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI (ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso), inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem multa ou prêmio de qualquer natureza.

5.3.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

$$\text{Valor de Resgate} = VR$$

onde:

VR: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

5.3.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido da Remuneração Segunda Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

onde:

VR: Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido da Remuneração Segunda Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

5.3.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série, acrescido da Remuneração Terceira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

onde:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

VR: Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série, acrescido da Remuneração Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Observada a Cláusula 6.3 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Emitente seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

(ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("Controladoras") e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas"); (b) pedido de autofalência pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Emitente, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Emitente, suas Controladoras

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("Lei de Falências e Recuperação Judicial") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia integral deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus Acionistas Relevantes (conforme abaixo definido) ("Afiliadas") de qualquer disposição deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(vii) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 acima;

(viii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(ix) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emitente e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emitente e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

(x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Emitente e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Emitente deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Emitente, no curso ordinário de negócios da Emitente; e

(xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, o Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, e o Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. acima; e (i) desta Cláusula 6.2.1., ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(i) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ii) caso a Emitente deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(iv) abandono total ou paralisação total das atividades da Emitente por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(v) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Emitente, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Emitente, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Emitente a terceiros dentro do curso normal de negócios da Emitente;

(vi) infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente ("Legislação Social"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(vii) descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis ("Legislação Socioambiental"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(viii) violação pela Emitente, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Emitente, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei nº 12.846"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção");

(ix) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(x) inadimplemento pela Emitente ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(xi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emitente com base em suas demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emitente e a publicação das demonstrações financeiras da Emitente ("Índice Financeiro"), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2024, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{Patrimônio\ Líquido}\right) \leq 0{,}80$$

b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ e\ Despesas\ a\ Apropriar}\right) \geq 1{,}5\ ou < 0$$

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

"**Custos a Apropriar**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

6.2.2. A Emitente obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Emitente obriga-se a enviar à Securitizadora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

6.2.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo, para fins de declaração da não ocorrência do vencimento antecipado, no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Automático, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora, deverá convocar no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito no Termo de Securitização.

6.2.5. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.4 acima, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.6. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.4 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Pedido de *Waiver*" e "Assembleia de Pedido de *Waiver"*, respectivamente).

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de Waiver deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, "CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora, e os de titularidade da Emitente e de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emitente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais (tanto o automático, quanto o não automático), a Emitente obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que for notificada sobre a ocorrência do respectivo evento; e (b) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que for aprovado pela Securitizadora o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Notas Comerciais; (iii) pagamento das Remunerações das Notas Comerciais; e (iv) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicável, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, a Emitente, adicionalmente obriga-se a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração 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; e (4) cópia de relatórios, preparados pela Emitente, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis: (a) da sua ocorrência com relação aos eventos cuja ocorrência decorra diretamente de uma ação ou omissão da Emitente; ou (b) em que a Emitente tomar conhecimento, quanto aos demais eventos, informações a respeito de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, se eventualmente ocorridos;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas 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 acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes;

(c) dentro de, no máximo, 50 (cinquenta) dias após o término de cada trimestre, cópia de suas demonstrações financeiras trimestrais revisadas preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes;

(d) em até 15 (quinze) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e

(e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias neste Termo de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida solicitação.

(ii) envidar todos os esforços para manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais todas as declarações contidas na Cláusula 8 abaixo, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações;

(iii) comunicar à Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que ocorrer qualquer modificação, total ou parcial, de seu controle societário;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(iv) comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência em que ocorrer qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou da ciência de qualquer alteração que impacte as obrigações da Emitente, no âmbito desta Emissão;

(v) em relação à Emitente, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vi) cumprir eventuais determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM, quando aplicável;

(vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por auditor independente registrado e autorizado pela CVM;

(viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições do seu contrato social, legais e regulamentares em vigor;

(ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(x) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(xi) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;

(xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xiii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(xiv) cumprir, por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que seus respectivos sócios ou acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado por meio da última versão do Formulário de Referência disponibilizado no site da CVM ("Acionistas Relevantes"), administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem a seu mando ou em seu favor, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, cumpram as Leis Anticorrupção e a Legislação Social, na medida em que (a) adotam e mantêm práticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Emissão; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xv) cumprir por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, devendo ser adotadas todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que se obriga a não incentivar por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios das Controladas ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados não incentivem a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(xvi) envidar melhores esforços para que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram a Legislação Socioambiental, a Legislação Social e as Leis Anticorrupção;

(xvii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor

(xviii) promover a adequada defesa no devido prazo legal dos Documentos da Operação, inclusive este Termo de Emissão de Notas Comerciais, de modo a preservar os interesses da Securitizadora e dos Titulares de CRI, bem como a validade e exequibilidade das Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação, e das Notas Comerciais, conforme o caso;

(xix) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais, que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Documentos da Operação;

(xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito neste sentido, ou em menor prazo, conforme exigência legal ou da respectiva autoridade;

(xxi) cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xxii) informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira ou operacional da Emitente; ou (2) na situação reputacional da Emitente (no caso deste item (2), desde que possa afetar em sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Emissão) ("Efeito Adverso Relevante"); e

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(xxiii) contratar e manter contratada a Standard & Poors, Fitch ou Moody's ("Agência de Classificação de Risco") para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, devendo, ainda, (a) monitorar e atualizar anualmente a classificação de risco até a data de vencimento dos CRI ou o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (b) divulgar ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emitente; e (d) comunicar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no Dia Útil imediatamente subsequente, qualquer alteração e/ou o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco dos CRI, observado que, caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emitente deverá (I) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor´s Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda.; ou (II) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, para que a Securitizadora convoque uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para que este defina, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, a agência de classificação de risco substituta.

8. DECLARAÇÕES

8.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, as declarações a seguir são feitas pela Emitente, em favor da Securitizadora e em benefício dos Titulares de CRI.

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive ambientais, societárias e regulatórias, conforme aplicáveis, para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e a cumprir todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação de que é parte, incluindo, mas sem limitações, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares e estatutários necessários para tanto, conforme aplicáveis;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(ii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;

(iii) a Emitente é pessoa jurídica devidamente organizada e constituída, de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iv) os representantes da Emitente, na assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, têm plena capacidade e poderes bastantes para tanto;

(v) todas as informações da Emitente, prestadas no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(vi) a Emitente está ciente de que deve cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(vii) a Emitente cumpre com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(viii) a Emitente declara que este Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, conforme aplicável

(ix) a emissão das Notas Comerciais, a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Oferta: (a) não infringem o estatuto social da Emitente, ou qualquer (1) norma aplicável à Emitente, contrato ou instrumento do qual a Emitente ou qualquer Controlada pela Emitente seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emitente e/ou de Controladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emitente e/ou de suas Controladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente e/ou de suas Controladas, que não os previstos nas Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;

(x) a Emitente está cumprindo, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais a si aplicáveis, exceto por eventuais descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente, seus sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que comprovadamente atuem a mando ou em favor da Emitente e/ou Controladas da Emitente, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;

(xii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas legislações e regulamentações de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xiii) a Emitente possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar Efeito Adverso Relevante ou impacto negativo em suas atividades;

(xiv) a Emitente cumpre por si, suas Controladas e, conforme o caso, faz com que os seus sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, agindo comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados (a) cumpram com a Legislação Socioambiental em vigor e adota todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

descritas em seu objeto social, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e que não causem um Efeito Adverso Relevante e (b) a Emitente é responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Notas Comerciais, isentando desde já a Securitizadora de quaisquer responsabilidades;

(xv) inexiste, para fins de emissão das Notas Comerciais e formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem definitiva judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação válida, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando a anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Notas Comerciais e este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os CRI;

(xvi) a Emitente tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Notas Comerciais;

(xvii) a Emitente declara estar adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xviii) as demonstrações financeiras auditadas, datadas dos últimos 3 (três) anos, bem como as informações trimestrais (ITR) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emitente;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(xix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xx) as informações a respeito da Emitente prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta;

(xxi) a Emitente declara que possui experiência na celebração de contratos financeiros similares aos Documentos da Operação e entende os riscos inerentes a tal operação;

(xxii) a Emitente está apta a figurar como emitente do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo ser companhia aberta o com setor principal de atividade o imobiliário, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118, e não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Instituição Financeira"), ou é controlada por Instituição Financeira;

(xxiii) a Emitente declara que não há ocorrência de qualquer alteração em sua composição, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, que resultem alteração do poder de controle;

(xxiv) a Emitente declara inexistir violação ou alegação de violação, por si, suas Controladoras, Controladas, seus respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, bem como, no melhor de seu conhecimento, em relação aos seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, exceto pelas informações previstas no Formulário de Referência de suas Controladoras, conforme aplicável;

(xxv) a Emitente cumpre, por si e, também por suas Controladas e seus respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores e funcionários as Leis Anticorrupção, bem como e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, na medida em que (a) adotam práticas e

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Emissão; e (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xxvi) a Emitente declara que adota prática própria para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção;

(xxvii) a Emitente declara não constar e não ter elementos para acreditar que constará no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxviii) a Emitente declara não ter conhecimento de qualquer impedimento para cumprir com a Destinação dos Recursos;

(xxix) a Emitente e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emitente devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxx) mantém os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor;

(xxxi) excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, a qual servirá de lastro para a emissão dos CRI, os Imóveis Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(xxxii) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas (a) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em relação apenas à Emitente, em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxxiii) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas não se encontram, assim como seus respectivos representantes: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxxiv) para a construção dos Imóveis Destinação, foram ou serão obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive à Legislação Socioambiental e Legislação Social;

(xxxv) até a presente data, não existem sobre os Imóveis Destinação quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a Destinação dos Recursos;

(xxxvi) até a presente data, não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

tenham por objeto os Imóveis Destinação que possam afetar a Destinação dos Recursos ou a presente Emissão;

(xxxvii) inexiste qualquer condenação, na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção; e

(xxxviii) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9. DESPESAS

9.1. Retenções. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), e o valor de R$6.551.439,30 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Despesas Flat"), na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida perante o Itaú Unibanco S.A, sob o nº 99503-4, agência 0910 ("Conta Centralizadora"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

9.1.1. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Emitente, na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da Securitizadora à Emitente neste

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas comprovadamente incorridas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

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

9.1.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

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

9.1.7. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, em conformidade com o Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"). As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada, com liquidez diária e risco baixo; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária e risco baixo, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

9.1.7.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora à Emitente na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.2. Despesas: As despesas da operação existem única e exclusivamente por ocasião e realização da Operação de Securitização para atender as necessidades da Emitente, portanto são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito ("Despesas"), sendo que (i) as Despesas Flat serão descontadas pela Securitizadora do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emitente, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Emitente.

(i) Remuneração do Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (1) 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*; e

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (1) e (2) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

(d) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas 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.

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

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(f) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas".

A remuneração 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 pela Emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente da CCI 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, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

(a) (a.i) à título de implementação e verificação da Destinação de Recursos, será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco 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 do presente instrumento; (a.ii) parcela anual de R$ 16.000,00 (dezesseis 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 do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (a.iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(b) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(c) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito,

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titulares de CRI; e

(h) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(i) Remuneração do Escriturador dos CRI. A remuneração do Escriturador das CRI no montante equivalente a (1) parcela única de implantação no valor de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) Remuneração do e Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima;

(iii) Remuneração do e Agente de Liquidação. A remuneração do Agente de Liquidação no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por série, a serem pagas anualmente, sendo a primeira até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(iv) Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente, ou seu eventual substituto, fará jus a uma remuneração correspondente a R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reias) ao ano, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização;

(v) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(vi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Especial;

(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;

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(viii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(ix) todos os emolumentos e taxas de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI e às Notas Comerciais; e

(x) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

9.2.2. Caso a Emitente atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 9.2 acima, conforme aplicável, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

9.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.2 acima, relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

9.3.1. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação à Emitente para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

9.4. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, fica desde já acordado entre as Partes que caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Emitente será responsável pelo pagamento de tais tributos.

9.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emitente à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Emitente ou qualquer outra medida que entender

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação.

9.7. Caso, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

9.7.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, sendo esta devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.7.2. Caso a Emitente não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, observado o direito de regresso contra a Emitente.

9.8. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emitente, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emitente, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

10. ASSEMBLEIA

10.1. Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas serão subscritas pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas será deliberada no âmbito da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

11. TRIBUTOS

11.1. Na hipótese de incidência de tributos sobre o Termo de Emissão de Notas Comerciais, referidos tributos deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, de modo que os referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Dessa forma, caso, por força de norma ou

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

determinação de autoridade, a Securitizadora tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

11.2. Para fins do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente, desde já, declara e reconhece que referida obrigação é pecuniária, bem como que todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora pertinentes a tributos e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão líquidos, certos e exigíveis e deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

11.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que, quaisquer tributos, sejam eles presentes ou futuros, que venham a ser exigidos por força deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão pagos pela parte que for o responsável tributário, conforme legislação aplicável.

11.4. Na hipótese de as Notas Comerciais deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emitente estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Securitizadora, observados os termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

12. INDENIZAÇÃO

12.1. A Emitente, obriga-se a indenizar e a manter indene a Securitizadora (por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob Regime Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI) e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emitente; (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emitente ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Notas Comerciais; e (iv) descumprimento de obrigação, pela Emitente, oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

12.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 12.1 acima referente a dano que comprovadamente através de decisão transitada em julgado de decisão condenatória a Securitizadora e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, tenha sofrido, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios, e que venham a ser incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 3 (três) Dias Úteis após o trânsito em julgado de decisão condenatória, indicando o respectivo valor a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

12.1.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão de juízo competente de primeira instância, sendo certo que o valor a ser indenizado pela Securitizadora está limitado ao valor mensal recebido por esta a título de taxa de administração do Patrimônio Separado.

13. COMUNICAÇÕES

13.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**
Avenida Angélica, nº 2346, 8° andar, conjunto 84, parte, Consolação
CEP 01.228-200, São Paulo - SP
At.: Srs. Flávio Amato, Sandra Esthy Attie Petzenbaum, Francisco Salles Faria de Paula e/ou Felipe Toshio
Tel.: (11) 4210-1377 Ramais 7099 e Ramal 7086, (11) 98685-3792, (11) 99102-8645 e (11) 96591-4545
E-mail: flavio@lavvi.com.br, sandra.attie@lavvi.com.br, francisco.paula@lavvi.com.br

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Para a Securitizadora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
E-mail: creditservices@opeacapital.com

13.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá através do e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br.

13.3. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama, nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às outras Partes por aquele que tiver seu endereço alterado.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.3. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

14.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.5. Acordo Integral. Este Termo de Emissão de Notas Comerciais constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.6. Termos Definidos. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

14.7. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais foi celebrado, sem qualquer ressalva, respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.8. Título Executivo Extrajudicial. As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão de Notas Comerciais, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

14.9. As Partes concordam que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.10. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, nos termos aqui previstos.

14.11. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais pelos referidos meios.

14.11.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

15. LEI DE REGÊNCIA E FORO

15.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

15.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

(assinaturas nas páginas seguintes)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Página de Assinaturas do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emitente



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	KV Participações S.S. Ltda	Não	22.934.640	10,1%	0	Não
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	Garma Participações e Administração Ltda	Não	76.860.000	33,9%	0	Não
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Hípica D. Imobiliário	Não	72.898.183	32,1%	122.281.667	Sim
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	LAVVI MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Não	24.576.294	10,8%	0	Não

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Giuseppe Bianco; ii) Giuseppina Carnevale Bianco; iii) Vicenzo Bianco e Vanderci Facundini Bianco; e iv) Luis Bianco representado por Isis da Silva Bianco; / i) Orlando Sbarra; ii) Maria Sbarra Domingues; iii) Cristiane Sbarra Domingues Gomes; iv) Alexsander Sbarra Domingues; v) Clayton Luis Sbarra; vi) Emerson Luis Sbarra / Rosana Caetano da Silva Paleari / Eduardo Zaniquelli e Assucena Aparecida Comparoli Zaniquelli / Catharina Maugere Musumeci / Andreia Figaro e Marcelo Pipoli De Carvalho / Nelson De Almeida Júnior e Marisa Gomes De Almeida / Leonor Lodi Costa, Sylvia Maria Lodi Turella, Fernanda Lodi Turella e Lucy Teresa Lodi Turella / José Roberto Campo, Sonia Maria Lacanna Campo, Lucas Campo e Marcio Campo Junior / Alessandro Zacarias Antunes Rodrigues e Dilma Maria Da Silva Rodrigues / i) Debora da Silva Leite Custodio Fugii ; ii) Priscila de Andrade Matos; iii) Marcelo de Andrade Custodio; iv) Gloria da Silva Leite Custodio ; Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / i) José Alberto Marcinkievicius; ii) Renata Guedes Marcinkievicius; iii) Guilherme Guedes Marcinkievicius; iv) Marcelo Guedes Marcinkievicius; v) Thiago Guedes Marcinkievicius; e vi) Vera Lucia Soares Guedes. / i) Takuje Taguti; ii) Espólio de Domingos Taguti; e iii) Edson Yoshinobu Taguti;/ Brigida Augusta Trombetta / Evandro Rodrigues e Daniele Dias Doborovski / i) Espólio de Pedro Heredia Santarella e Espólio de Wilma Zanetti Heredia; i.i) Rubens Heredia Zanetti (solteiro); i.ii) Eduardo Heredia Zanetti e Erika Vieira da Luz (solteiro, mas tem companheira); i.iii) Manoel Heredia Zanetti assistido por Erika Santana Heredia; ii) Katia Regina Heredia Biacca e André Luís Biacca;	Não	29.507.333	13,0%	0	Não
	TOTAL		**226.776.450**	**100,0%**	**122.281.667**	-

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

ANEXO II

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A"

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóveis	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	Total	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**
	226.776.450	**0**	**38.482.856**	**35.928.657**	**18.199.018**	**24.774.103**	**24.723.844**	**6.677.855**	**56.497.855**	**13.158.928**	**8.333.333**	**-**
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	22.934.640	0	0	0	1.828.479	947.678	4.363.844	6.317.855	6.317.855	3.158.928	0	0
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	76.860.000	0	5.000.000	240.000	10.360.000	360.000	20.360.000	360.000	40.180.000	0	0	0
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	72.898.183	0	0	22.282.425	0	22.282.425	0	0	10.000.000	10.000.000	8.333.333	0
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	24.576.294	0	24.576.294	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua	29.507.333	0	8.906.562	13.406.232	6.010.539	1.184.000	0	0	0	0	0	0

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520												

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/Matrícula)	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	25.934.640	3.000.000	22.934.640	0	22.934.640	22.934.640	10,1%
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	76.860.000		76.860.000	0	76.860.000	76.860.000	33,9%
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	195.179.850	95.615.000	99.564.850	26.666.667	72.898.183	72.898.183	32,1%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560								
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	176.784.238	152.207.944	24.576.294	0	24.576.294	24.576.294	10,8%
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	29.507.333	0	29.507.333	0	29.507.333	29.507.333	13,0%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R$ 226.776.450,00 (duzentos e vinte e seis milhões, setecentos e setenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta de reais).

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

ANEXO III

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos do item 3.6. do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.* ("Termo de Emissão"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão do Termo de Emissão acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

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

Atenciosamente,

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

ANEXO IV

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

DESPESAS FLAT

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Estruturação	Flat	Opea	22.509,85	0,009004%	20.000,00	0,008000%
Taxa de Administração	Flat	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000100%	249,00	0,000100%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Oliveira Trust	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Oliveira Trust	18.212,86	0,007285%	16.000,00	0,006400%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003825%	8.000,00	0,003200%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	11.951,72	0,004781%	10.000,00	0,004000%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000478%	1.000,00	0,000400%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Assessor Legal	Flat	Cescon	149.812,73	0,059925%	140.000,00	0,056000%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Agente de Publicidade	Flat	TBD	10.000,00	0,004000%	10.000,00	0,004000%
Comissão Estruturação/Coordenação/Garantia Firme	Flat	IBBA	625.000,00	0,250000%	625.000,00	0,250000%
Comissão de Distribuição	Flat	IBBA	4.875.000,00	1,950000%	4.875.000,00	1,950000%
Impostos (Gross Up)	Flat	IBBA	594.859,47	0,237944%	594.859,47	0,237944%
Auditoria do P.S	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade do P.S	Flat	VACC	120,00	0,000048%	120,00	0,000048%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	60.500,00	0,024200%	60.500,00	0,024200%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	2.500,00	0,001000%	2.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000090%	224,96	0,000090%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	75.000,00	0,030000%	75.000,00	0,030000%
Total			6.551.439,30	2,6205757%	6.522.047,43	2,6088190%

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	Oliveira Trust	17.074,56	0,006830%	15.000,00	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	Oliveira Trust	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,000480%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,003542%	8.000,00	0,003200%
Escriturador	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

Escriturador Nota Comercial	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%
Liquidante	Anual	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade	Mensal	VACC	360,00	0,000144%	360,00	0,000144%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00	0,000760%
Total Anual			167.087,92	0,066835%	151.720,00	0,0606880%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

ANEXO V

DATAS DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

NC 1ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	12/12/24	12/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	13/07/26	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	11/12/26	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

49	13/12/28	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/03/29	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/06/29	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/12/29	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	13/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	12/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	11/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

NC 2ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	12/12/24	12/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

20	13/07/26	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	11/12/26	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/12/28	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/03/29	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/06/29	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/12/29	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	13/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	12/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	11/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

NC 3ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	12/12/24	12/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	13/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	13/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	13/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	11/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	13/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	13/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	13/07/26	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	13/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	11/12/26	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	13/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	13/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	12/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	11/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/12/28	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/03/29	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	12/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: F788BE97-F314-45AF-B0DE-7998BF470D4D

55	13/06/29	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	10/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/12/29	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	11/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	13/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	11/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	12/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	10/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	11/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	13/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato devidamente representada nos termos do seu contrato social ("Emitente"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora").

A Emitente e a Securitizadora, quando em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 12 de novembro de 2024, as Partes celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Emissão de Notas Comerciais"), por meio do qual a Emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Emissão", "Notas Comerciais" e "Lei nº 14.195", respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora;

(ii) a Emissão é realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, envolvendo a 366ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("Emissão de CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea*

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado em 12 de novembro de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(iii) nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, os Coordenadores da Oferta dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) realizaram o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), conforme os procedimentos descritos no termos do Termo de Securitização, tendo sido definida **(a)** a existência das séries da Emissão de CRI e, consequentemente, das séries da Emissão; **(b)** a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais); e **(c)** a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais alocada em cada série da Emissão, no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais);

(iv) a Securitizadora, em conjunto com a Emissora e os Coordenadores da Oferta dos CRI, optou por exercer parcialmente a Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), nos termos do Termo de Securitização, de forma que o Valor Total da Emissão dos CRI (e, consequentemente, o Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) foi aumentado em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais e, consequentemente, da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais;

(v) as Partes desejam celebrar o presente primeiro aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, bem como outros ajustes de comum acordo entre as Partes, conforme descritos abaixo;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(vii) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) para aprovar as matérias objeto deste instrumento.

RESOLVEM, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A*" ("Primeiro Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2. ALTERAÇÕES

2.1 As Partes decidem ajustar os "Considerando Que" do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais passarão a vigorar conforme a versão consolidada do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

2.2 Visando a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* referente ao número de séries da Emissão, as Partes decidem ajustar os termos em "até 3 (três) séries" para "3 (três) séries" ao longo do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aplicável, o qual passará a vigorar conforme a versão consolidada do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

2.3 Visando a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, as Partes decidem ajustar **(i)** as redações das Cláusulas 3.2, 3.3, 3.4 e 3.8.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais passarão a vigorar com a redação abaixo descrita, bem como (ii) excluir a Cláusula 3.2.2, 3.8.3 e 3.8.4:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

"*3.2. Valor Total da Emissão*

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), sendo que o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da primeira série ("Notas Comerciais Primeira Série"), o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Segunda Série") e o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da terceira série ("Notas Comerciais Terceira Série"), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes às Notas Comerciais Primeira Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes às Notas Comerciais Segunda Série; e (iii) R$ R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes às Notas Comerciais Terceira Série.

[...]

"*3.3. Número de Séries*

3.3.1. A Emissão será realizada em 3 (três) séries."

[...]

"*3.4. Quantidade de Notas Comerciais*

3.4.1. Serão emitidas 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) Notas Comerciais Primeira Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) Notas Comerciais Segunda Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) Notas Comerciais Terceira Série"

[...]

"3.8.2. Procedimento de coleta de intenções de investimento. No âmbito da oferta pública dos CRI, foi adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e, 2° do

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

artigo 61, da Resolução CVM 160, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de Bookbuilding"), para definição: (i) da quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da remuneração aplicável aos CRI de cada série (e, consequentemente, da remuneração aplicável às Notas Comerciais de cada série). O resultado de tal procedimento foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emitente, nos termos da Aprovação Societária da Emitente, de realização de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI."

2.4 As Partes decidem ajustar as redações das Cláusulas 4.1.8.2, 4.1.9.1, 4.1.9.2, 4.1.9.2.1, 4.1.9.3 e 4.1.9.3.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para refletir a remuneração apurada Procedimento de *Bookbuilding,* bem como outros ajustes de comum acordo entre as Partes, passando a vigorar com a redação abaixo:

"*4.1.8.* ***Atualização Monetária****.*

[...]

4.1.8.2. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas Comerciais Terceira Série será atualizado mensalmente monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou da Data de Aniversário imediatamente anterior até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais Terceira Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário das Notas Comerciais e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Aniversário após a 1ª (primeira) integralização, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário das Notas Comerciais, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, caso a 1ª (primeira) integralização ocorra antes da primeira Data de Aniversário prevista no anexo, o "dut" será considerado com 19 (dezenove) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" todas as datas constantes no Anexo V;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas das Notas Comerciais;

(iv) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ *são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior."

[...]

"*4.1.9.1.* *<u>Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série</u>.*

4.1.9.1.1. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252*

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("Remuneração das Notas Comercias Primeira Série").

J = VNe x (Fator DI – 1)
onde:
J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário Notas Comerciais da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
p = 102,0000 (cento e dois inteiros);
K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis; e

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos pro rata temporis, calculado conforme acima.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável"

[...]

"*4.1.9.2.* *<u>Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série</u>.*

4.1.9.2.1. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252*

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série").

4.1.9.2.2. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos);

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série após a 1ª primeira data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis."

[...]

"*4.1.9.3. <u>Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série</u>.*

4.1.9.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("<u>Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série</u>").

4.1.9.3.2. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Terceira Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série após a 1ª (primeira) data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis."

2.5 As Partes decidem ajustar a redação da Cláusula 3.6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para esclarecer que a Destinação de Recursos (conforme abaixo definida) será realizada pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, passando a vigorar com a redação abaixo:

"3.6.1. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Emitente (ou por suas controladas diretas ou indiretas), dos imóveis descritos no Anexo I.A ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Destinação dos Recursos")."

2.6 As Partes decidem alterar o Anexo I e o Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para refletir determinados ajustes na Destinação de Recursos, considerando,

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

inclusive, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, que passarão a vigorar na forma do Anexo I e Anexo II, respectivamente, do Termo de Emissão consolidado por meio do **Anexo A**.

2.7 As Partes decidem alterar o Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, que passará a vigorar na forma do Anexo V, do Termo de Emissão consolidado por meio do **Anexo A**.

2.8 Em razão das alterações previstas acima, as Partes decidem, de comum acordo, aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual passará a vigorar na forma do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e eventualmente não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcritas no **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento a versão consolidada do Termo de Emissão de Notas Comerciais, refletindo as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.

3.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1 acima, a Emitente e a Securitizadora ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2 Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Primeiro Aditamento pelos referidos meios.

4.3 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Primeiro Aditamento será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

5. LEI DE REGÊNCIA E FORO

5.1 O presente Primeiro Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente T Primeiro Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.
(assinaturas nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emitente



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO A

TERMO DE EMISSÃO CONSOLIDADO

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato devidamente representada nos termos do seu contrato social ("Emitente"); e

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora").

A Emitente e a Securitizadora, quando em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE

(i) a Emitente tem interesse em realizar sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), para colocação privada, em conformidade com este "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Emissão", "Notas Comerciais" e "Termo de Emissão de Notas Comerciais", respectivamente);

(ii) os recursos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, deverão ser utilizados exclusivamente conforme Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 3.6 abaixo;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(iii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Emitente e a subscrição pela Securitizadora, esta se tornará titular de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), que serão representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI");

(iv) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Securitizadora, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados como lastro ("CRI Primeira Série", "CRI Segunda Série", "CRI Terceira Série" e "Operação de Securitização", respectivamente. Os CRI Primeira Série, quando em conjunto com os CRI Segunda Série e com os CRI Terceira Série, são os "CRI");

(v) a Emissão será realizada em 3 (três) séries, considerando o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos), bem como o exercício parcial da Opção de Lote Adicional;

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito automático de registro de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelo coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder"), e pelos demais intermediários da oferta que, quando referidos em conjunto o Coordenador Líder, são os "Coordenadores"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Resolução n.º 5.118 do CMN, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor("Oferta" e "Resolução CMN 5.118", respectivamente) e será destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "Titulares de CRI", e "Resolução CVM 30", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024, conforme alterado, entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Distribuição");

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(vii) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), a ser contratada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo; e

(viii) são considerados "Documentos da Operação": (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); (e) o Contrato de Distribuição; (f) os Prospectos (assim considerados o prospecto preliminar, o prospecto definitivo); (g) a Lâmina; (h) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (i) os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto); (j) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (k) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

RESOLVEM as Partes, por meio do presente, celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado pela Emitente com base nas deliberações aprovadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de novembro de 2024 ("Aprovação Societária").

2. REQUISITOS

2.1. Registro na CVM e ANBIMA

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

2.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Notas Comerciais serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.2. **Arquivamento e Publicação dos Documentos Societários**

2.2.1. A ata da Aprovação Societária deverá ser protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sendo certo que o protocolo da ata da Aprovação Societária na JUCESP deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização e a Emitente deverá comprovar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI o arquivamento e publicação da ata em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo arquivamento ou publicação.

2.2.2. A subscrição e integralização das Notas Comerciais da presente Emissão dependerão de apresentação de evidência pela Emitente à Securitizadora do registro da ata de Aprovação Societária na JUCESP.

2.2.3. Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados relacionados à Emissão após a assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, devendo ser protocolados perante a JUCESP no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva assinatura e publicados no Jornal Diário Comercial ("Jornal de Divulgação"), nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações").

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. **Número da Emissão**

3.1.1. A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Emitente.

3.2. **Valor Total da Emissão**

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Total da Emissão"), sendo que o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da primeira série ("Notas Comerciais Primeira Série"), o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Segunda Série") e o valor das Notas Comerciais alocado nas Notas Comerciais da terceira série ("Notas Comerciais Terceira Série"), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais)referentes às Notas Comerciais Primeira Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes às Notas Comerciais Segunda Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes às Notas Comerciais Terceira Série.

3.3. **Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em 3 (três) séries.

3.4. **Quantidade de Notas Comerciais**

3.4.1. Serão emitidas 202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) Notas Comerciais Primeira Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) Notas Comerciais Segunda Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) Notas Comerciais Terceira Série.

3.5. **Valor Nominal Unitário e Forma de Desembolso**

3.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

3.5.2. As Notas Comerciais serão consideradas como formalmente integralizadas, por conta e ordem da Emitente, quando do depósito da respectiva integralização dos CRI na Conta Centralizadora, e o pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) à Emitente, observado o disposto na Cláusula 9.1, será realizado nas mesmas datas de integralização dos CRI da sua respectiva série, desde que: (a) a efetiva integralização dos CRI seja realizada; (b) os recursos decorrentes da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) até as 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive); e (c) as condições de integralização previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização sejam cumpridas, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

operacionais, o pagamento do preço de Integralização das Notas Comerciais poderá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte se o cumprimento destas condições precedentes ocorrer em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive) ("Condições Precedentes").

3.6. **Destinação dos Recursos**

3.6.1. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Emitente (ou por suas controladas diretas ou indiretas), dos imóveis descritos no Anexo I.A ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Destinação dos Recursos").

3.6.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e, consequentemente, até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Destinação ("Custos e Despesas Destinação"), indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI.

3.6.3. A alteração dos percentuais indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emitente; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à escritura de emissão de CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

3.6.4. Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), observados os requisitos estabelecidos no Termo de Securitização, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Securitizadora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

3.6.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.6 até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

3.6.6. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emitente quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

3.6.7. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.6.8 sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais ("Autoridades") em prazo inferior ao mencionado abaixo, a Emitente deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

3.6.8. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo III deste Termo de Emissão ("Relatório"), acompanhado (i) dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, referente às aquisições; e (ii) acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários, do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre. cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e seus respectivos comprovantes de pagamentos; ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.6.10. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.6.11. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.6.7 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.6.12. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento

3.6.13. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios

3.6.14. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.6 acima.

3.7. **Escrituração**

3.7.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **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, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Emissão realizada pela Emitente diretamente a titular das Notas Comerciais Escriturais por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

3.8. **Subscrição das Notas Comerciais**

3.8.1. As Notas Comerciais serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora e serão subscritas e integralizadas no ato de sua subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Data de Início da Rentabilidade").

3.8.2. Procedimento de coleta de intenções de investimento. No âmbito da oferta pública dos CRI, foi adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e, 2° do artigo 61, da Resolução CVM 160, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para definição: (i) da quantidade de CRI emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida e alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da remuneração aplicável aos CRI de cada série (e, consequentemente, da remuneração aplicável às Notas Comerciais de cada série). O resultado de tal procedimento foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emitente, nos termos da Aprovação Societária da Emitente, de realização de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

3.9. **Titularidade das Notas Comerciais e Vinculação à Operação de Securitização**

3.9.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora e comporão o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.9.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI objeto da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430").

3.9.3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430 ("Regime Fiduciário"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

3.9.4. As decisões da Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, enquanto titular das Notas Comerciais, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.9.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Local de Emissão**.** Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 15 de novembro de 2024 ("Data de Emissão").

4.1.2. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, em nome da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3. Colocação. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.4. Subscrição e Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora em uma única data, por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"), bem como a inscrição da Securitizadora no sistema de registro do Escriturador.

4.1.4.1. As Notas Comerciais serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição e Integralização, no ato da subscrição, conforme disposto na Cláusula 3.5.2. ("Data de Integralização").

4.1.4.2. O preço de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade ("Preço de Integralização").

4.1.4.2.1. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio aplicável, de forma proporcional e igualitária ao aplicado aos CRI, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, à totalidade das Notas Comerciais que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data.

4.1.4.3. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros autorizada pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), nos seguintes prazos: (i) em cada Data de Integralização se a integralização dos CRI venha a ocorrer até as 16h00 horas do dia em questão; ou (ii) no Dia Útil imediatamente seguinte caso a integralização dos CRI venha a ocorrer após às 16h00 horas de determinado dia, na conta corrente nº 45007-0, agência 0034, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Safra (422) ("Conta de Livre Movimentação"), observado que do Preço de Integralização serão descontados o montante das Despesas Flat, conforme Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o montante para composição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

4.1.5. Garantias. As Notas Comerciais não terão garantias.

4.1.6. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

4.1.6.1. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Primeira Série. As Notas Comerciais Primeira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de Vencimento Primeira Série"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.6.2. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Segunda Série. As Notas Comerciais Segunda Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de Vencimento Segunda Série"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.6.3. Prazo de Vigência das Notas Comerciais Terceira Série. As Notas Comerciais Terceira Série terão prazo de vigência de 2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de novembro de 2031 ("Data de Vencimento Terceira Série" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série e a Data de Vencimento Segunda Série, "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

4.1.7. **Amortização**

4.1.7.1. O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento Primeira Série, na Data de Vencimento Segunda Série ou na Data de Vencimento Terceira Série, conforme o caso.

4.1.8. **Atualização Monetária**

4.1.8.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série e das Notas Comerciais da Segunda Série.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

4.1.8.2. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Notas Comerciais Terceira Série será atualizado mensalmente monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou da Data de Aniversário imediatamente anterior até a próxima Data de Aniversário ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária das Notas Comerciais Terceira Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário das Notas Comerciais e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Aniversário após a 1ª (primeira) integralização, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário das Notas Comerciais, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, caso a 1ª (primeira) integralização ocorra antes da primeira Data de Aniversário prevista no anexo, o "dut" será considerado com 19 (dezenove) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" todas as datas constantes no Anexo V;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas das Notas Comerciais;

(iv) Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

4.1.8.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão para as Notas Comerciais, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emitente quanto pelos titulares das Notas Comerciais, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.8.3 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia de Titulares de CRI") para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte do Emitente quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.8.4 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, consequentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

4.1.8.5 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emitente e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 3.1.10.2 acima não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva do IPCA, a Emitente deverá resgatar as Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.1.9. **Remuneração**

4.1.9.1. Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série.

4.1.9.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de até 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("Remuneração das Notas Comercias Primeira Série").

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

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário Notas Comerciais da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
p = 102,0000 (cento e dois inteiros);
K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis; e

Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.1.9.1.2. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração Primeira Série").

4.1.9.2. Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série.

4.1.9.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série")

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

4.1.9.2.2. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNe} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos)*;*

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Segunda Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série após a 1ª primeira data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

4.1.9.2.3. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive).

4.1.9.2.4. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série").

4.1.9.3. Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série.

4.1.9.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série").

4.1.9.3.2. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Terceira Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a data de pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos)*;*

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Terceira Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série após a 1ª (primeira) data de integralização, DP deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis.

4.1.9.3.3. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série. A Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo V ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Datas de Pagamento da Remuneração Notas Comerciais Terceira Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.1.9.4. Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série e para as Notas Comerciais Segunda Série, no caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substitui-la legalmente ("Taxa Substitutiva Legal"). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade ou a contar dos 30 (trinta) dias reto

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

mencionados, conforme o caso, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, para a deliberação, de comum acordo com a Emitente, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias de que trata a presente Cláusula será utilizada a última Taxa DI divulgada ("Novo Parâmetro" e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente "Taxa Substitutiva DI").

4.1.9.4.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série entre a Emitente e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.9.4.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos da presente Cláusula, a última Taxa

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.1.9.4.3. As Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula acima serão canceladas pela Emitente. Neste caso, para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2. **Condições de Pagamento**

4.2.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pela Securitizadora, até as 14h00 (quatorze horas) do dia do pagamento.

4.2.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.2.3. Dia Útil. Para todos os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.2.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (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, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

4.2.5. Pagamento de Tributos. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência deste Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emitente tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emitente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.2.6. A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emitente será responsável por qualquer

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 abaixo.

5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério a partir 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

5.1.1.1. A Emitente deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo").

5.1.1.2. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

5.1.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Segunda Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = 〖(1+Taxa\ DI)〗^{((nk/252))}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

5.1.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 3ª (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, "Prêmio de Resgate").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.1.8 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$FVPk = (1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda;

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

5.1.1.6. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

5.1.2. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1.1 acima e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos titulares dos CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emitente, nos termos da Cláusula 4.2.6 acima, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos").

5.1.2.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

5.1.2.2. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

5.1.2.3. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos deste Termo de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

5.1.2.4. A Emitente deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

5.1.2.5. A Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze horas) do 2ª (segundo) Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

5.1.3. Amortização Extraordinária Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa") de acordo com as cláusulas a seguir.

5.1.3.1. A Emitente deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

5.1.3.2. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor do da Amortização Extraordinária Facultativa que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.1.3.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

5.1.3.4. Por ocasião Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

duration remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, "Prêmio de Amortização").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais

5.2.1. A Emitente poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão (inclusive), oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, se aplicável, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Securitizadora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamentos das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

(ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Emitente;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Securitizadora ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), do edital mencionado no item "ii" acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Emitente a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Securitizadora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e

(iv) a Emitente poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser definido pela Emitente quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Emitente, não será realizado o resgate antecipado das Notas Comerciais.

5.2.2. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.2.3. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Notas Comerciais em circulação.

5.2.4. A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, conforme manifestação dos Titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

5.2.5. A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3. Resgate Antecipado Obrigatório. A Emitente deverá realizar o resgate antecipado obrigatório exclusivamente para as Notas Comerciais Primeira Série e para as Notas Comerciais Segunda Série, da totalidade das Notas Comerciais Primeira Série e Notas Comerciais Segunda Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e, no caso das Notas Comerciais Terceira Série, da Totalidade das Notas Comerciais Terceira Série caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA ("Resgate Antecipado Obrigatório").

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

5.3.1. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado no prazo de 30 (trinta) dias contados: (i) da data de encerramento da Assembleia Especial em que não tiver sido aprovada a Taxa Substitutiva das Notas Comerciais; ou (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter sido realizada, caso o quórum mínimo de instalação ou deliberação da referida Assembleia em segunda convocação não tenha sido atingido; em qualquer dos casos, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI (ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso), inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, sem multa ou prêmio de qualquer natureza.

5.3.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Primeira Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

onde:

VR: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

5.3.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do Valor

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Nominal Atualizado das Notas Comerciais Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido da Remuneração Segunda Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

onde:

VR: Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido da Remuneração Segunda Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

5.3.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais Terceira Série, acrescido da Remuneração Terceira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

onde:

VR: Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série, acrescido da Remuneração Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate antecipado facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado Automático

6.1.1. Observada a Cláusula 6.3 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Emitente seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

(ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("Controladoras") e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas"); (b) pedido de autofalência pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Emitente, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Emitente, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("Lei de Falências e Recuperação Judicial") ou plano

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia integral deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus Acionistas Relevantes (conforme abaixo definido) ("Afiliadas") de qualquer disposição deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

(vii) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 acima;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(viii) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(ix) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emitente e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emitente e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

(x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Emitente e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Emitente deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Emitente, no curso ordinário de negócios da Emitente; e

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, o Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Segunda Série, e o Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. acima; e (i) desta Cláusula 6.2.1., ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(i) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ii) caso a Emitente deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(iv) abandono total ou paralisação total das atividades da Emitente por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(v) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Emitente, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Emitente, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Emitente a terceiros dentro do curso normal de negócios da Emitente;

(vi) infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente ("Legislação Social"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

(vii) descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis ("Legislação Socioambiental"), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(viii) violação pela Emitente, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Emitente, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei nº 12.846"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção");

(ix) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(x) inadimplemento pela Emitente ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(xi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emitente com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emitente e a publicação das demonstrações financeiras da Emitente ("Índice Financeiro"), sendo a primeira

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2024, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{Patrimônio\ Líquido}\right) \leq 0{,}80$$

b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ e\ Despesas\ a\ Apropriar}\right) \geq 1{,}5\ ou < 0$$

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"**Custos a Apropriar**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

6.2.2. A Emitente obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Emitente obriga-se a enviar à Securitizadora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

6.2.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo, para fins de declaração da não ocorrência do vencimento antecipado, no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora, deverá convocar no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito no Termo de Securitização.

6.2.5. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.4 acima, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.6. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.4 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Pedido de *Waiver*" e "Assembleia de Pedido de *Waiver"*, respectivamente).

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de Waiver deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, "CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora, e os de titularidade da Emitente e de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emitente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais (tanto o automático, quanto o não automático), a Emitente obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que for notificada sobre a ocorrência do respectivo evento; e (b) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que for aprovado pela Securitizadora o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Notas Comerciais; (iii) pagamento das

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Remunerações das Notas Comerciais; e (iv) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicável, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, a Emitente, adicionalmente obriga-se a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração 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; e (4) cópia de relatórios, preparados pela Emitente, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis: (a) da sua ocorrência com relação aos eventos cuja ocorrência decorra diretamente de uma ação ou omissão da Emitente; ou (b) em que a Emitente tomar conhecimento, quanto aos demais eventos, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, se eventualmente ocorridos;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas 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 acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes;

(c) dentro de, no máximo, 50 (cinquenta) dias após o término de cada trimestre, cópia de suas demonstrações financeiras trimestrais revisadas preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes;

(d) em até 15 (quinze) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e

(e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias neste Termo de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida solicitação.

(ii) envidar todos os esforços para manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais todas as declarações contidas na Cláusula 8 abaixo, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações;

(iii) comunicar à Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que ocorrer qualquer modificação, total ou parcial, de seu controle societário;

(iv) comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência em que ocorrer qualquer Evento de Vencimento

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Antecipado ou da ciência de qualquer alteração que impacte as obrigações da Emitente, no âmbito desta Emissão;

(v) em relação à Emitente, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vi) cumprir eventuais determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM, quando aplicável;

(vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por auditor independente registrado e autorizado pela CVM;

(viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições do seu contrato social, legais e regulamentares em vigor;

(ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(x) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(xi) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;

(xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xiii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;

(xiv) cumprir, por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que seus respectivos sócios ou acionistas que integrem o grupo controlador, conforme verificado

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

por meio da última versão do Formulário de Referência disponibilizado no site da CVM ("Acionistas Relevantes"), administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem a seu mando ou em seu favor, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, cumpram as Leis Anticorrupção e a Legislação Social, na medida em que (a) adotam e mantêm práticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Emissão; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xv) cumprir por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, devendo ser adotadas todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que se obriga a não incentivar por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios das Controladas ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados não incentivem a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xvi) envidar melhores esforços para que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram a Legislação Socioambiental, a Legislação Social e as Leis Anticorrupção;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(xvii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor

(xviii) promover a adequada defesa no devido prazo legal dos Documentos da Operação, inclusive este Termo de Emissão de Notas Comerciais, de modo a preservar os interesses da Securitizadora e dos Titulares de CRI, bem como a validade e exequibilidade das Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação, e das Notas Comerciais, conforme o caso;

(xix) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais, que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Documentos da Operação;

(xx) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito neste sentido, ou em menor prazo, conforme exigência legal ou da respectiva autoridade;

(xxi) cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xxii) informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira ou operacional da Emitente; ou (2) na situação reputacional da Emitente (no caso deste item (2), desde que possa afetar em sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Emissão) ("Efeito Adverso Relevante"); e

(xxiii) contratar e manter contratada a Standard & Poors, Fitch ou Moody's ("Agência de Classificação de Risco") para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, devendo, ainda, (a) monitorar e atualizar anualmente a classificação de risco até a data de vencimento dos CRI ou o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Termo de Emissão e do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; (b) divulgar ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emitente; e (d) comunicar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no Dia Útil imediatamente subsequente, qualquer alteração e/ou o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco dos CRI, observado que, caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emitente deverá (I) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor´s Ratings do Brasil Ltda. ou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ou a Moody's América Latina Ltda.; ou (II) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, para que a Securitizadora convoque uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para que este defina, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, a agência de classificação de risco substituta.

8. DECLARAÇÕES

8.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, as declarações a seguir são feitas pela Emitente, em favor da Securitizadora e em benefício dos Titulares de CRI.

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive ambientais, societárias e regulatórias, conforme aplicáveis, para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e a cumprir todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação de que é parte, incluindo, mas sem limitações, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares e estatutários necessários para tanto, conforme aplicáveis;

(ii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(iii) a Emitente é pessoa jurídica devidamente organizada e constituída, de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iv) os representantes da Emitente, na assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, têm plena capacidade e poderes bastantes para tanto;

(v) todas as informações da Emitente, prestadas no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(vi) a Emitente está ciente de que deve cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(vii) a Emitente cumpre com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;

(viii) a Emitente declara que este Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, conforme aplicável

(ix) a emissão das Notas Comerciais, a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Oferta: (a) não infringem o estatuto social da Emitente, ou qualquer (1) norma aplicável à Emitente, contrato ou instrumento do qual a Emitente ou qualquer Controlada pela Emitente seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emitente e/ou de Controladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emitente e/ou de suas Controladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

e/ou de suas Controladas, que não os previstos nas Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;

(x) a Emitente está cumprindo, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais a si aplicáveis, exceto por eventuais descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente, seus sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que comprovadamente atuem a mando ou em favor da Emitente e/ou Controladas da Emitente, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;

(xii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas legislações e regulamentações de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xiii) a Emitente possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar Efeito Adverso Relevante ou impacto negativo em suas atividades;

(xiv) a Emitente cumpre por si, suas Controladas e, conforme o caso, faz com que os seus sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, agindo comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados (a) cumpram com a Legislação Socioambiental em vigor e adota todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e que não causem um

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Efeito Adverso Relevante e (b) a Emitente é responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Notas Comerciais, isentando desde já a Securitizadora de quaisquer responsabilidades;

(xv) inexiste, para fins de emissão das Notas Comerciais e formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem definitiva judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação válida, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando a anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Notas Comerciais e este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os CRI;

(xvi) a Emitente tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Notas Comerciais;

(xvii) a Emitente declara estar adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xviii) as demonstrações financeiras auditadas, datadas dos últimos 3 (três) anos, bem como as informações trimestrais (ITR) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emitente;

(xix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xx) as informações a respeito da Emitente prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta;

(xxi) a Emitente declara que possui experiência na celebração de contratos financeiros similares aos Documentos da Operação e entende os riscos inerentes a tal operação;

(xxii) a Emitente está apta a figurar como emitente do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo ser companhia aberta o com setor principal de atividade o imobiliário, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118, e não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Instituição Financeira"), ou é controlada por Instituição Financeira;

(xxiii) a Emitente declara que não há ocorrência de qualquer alteração em sua composição, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, que resultem alteração do poder de controle;

(xxiv) a Emitente declara inexistir violação ou alegação de violação, por si, suas Controladoras, Controladas, seus respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores, membros do conselho e funcionários, bem como, no melhor de seu conhecimento, em relação aos seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, exceto pelas informações previstas no Formulário de Referência de suas Controladoras, conforme aplicável;

(xxv) a Emitente cumpre, por si e, também por suas Controladas e seus respectivos sócios ou Acionistas Relevantes, administradores e funcionários as Leis Anticorrupção, bem como e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, na medida em que (a) adotam práticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

com a execução deste Termo de Emissão; e (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xxvi) a Emitente declara que adota prática própria para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção;

(xxvii) a Emitente declara não constar e não ter elementos para acreditar que constará no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxviii) a Emitente declara não ter conhecimento de qualquer impedimento para cumprir com a Destinação dos Recursos;

(xxix) a Emitente e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emitente devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxx) mantém os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor;

(xxxi) excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, a qual servirá de lastro para a emissão dos CRI, os Imóveis Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente;

(xxxii) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas (a) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em relação apenas à Emitente, em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxxiii) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas não se encontram, assim como seus respectivos representantes: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxxiv) para a construção dos Imóveis Destinação, foram ou serão obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive à Legislação Socioambiental e Legislação Social;

(xxxv) até a presente data, não existem sobre os Imóveis Destinação quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a Destinação dos Recursos;

(xxxvi) até a presente data, não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis Destinação que possam afetar a Destinação dos Recursos ou a presente Emissão;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(xxxvii) inexiste qualquer condenação, na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção; e

(xxxviii) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

9. DESPESAS

9.1. Retenções. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), e o valor de R$6.551.439,30 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Despesas Flat"), na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida perante o Itaú Unibanco S.A, sob o nº 99503-4, agência 0910 ("Conta Centralizadora"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

9.1.1. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Emitente, na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da Securitizadora à Emitente neste sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas comprovadamente incorridas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

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

9.1.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

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

9.1.7. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, em conformidade com o Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"). As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada, com liquidez diária e risco baixo; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária e risco baixo, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

9.1.7.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora à Emitente na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.2. Despesas: As despesas da operação existem única e exclusivamente por ocasião e realização da Operação de Securitização para atender as necessidades da Emitente, portanto são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito ("Despesas"), sendo que (i) as Despesas Flat serão descontadas pela Securitizadora do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emitente, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Emitente.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(i) Remuneração do Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (1) 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*; e

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (1) e (2) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

(d) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas 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.

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

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(f) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas".

A remuneração 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 pela Emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente da CCI 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, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

(a) (a.i) à título de implementação e verificação da Destinação de Recursos, será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco 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 do presente instrumento; (a.ii) parcela anual de R$ 16.000,00 (dezesseis 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 do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (a.iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(b) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(c) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito,

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titulares de CRI; e

(h) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

(i) Remuneração do Escriturador dos CRI. A remuneração do Escriturador das CRI no montante equivalente a (1) parcela única de implantação no valor de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) Remuneração do e Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima;

(iii) Remuneração do e Agente de Liquidação. A remuneração do Agente de Liquidação no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por série, a serem pagas anualmente, sendo a primeira até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(iv) Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente, ou seu eventual substituto, fará jus a uma remuneração correspondente a R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reias) ao ano, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização;

(v) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(vi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Especial;

(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;

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

(viii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(ix) todos os emolumentos e taxas de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI e às Notas Comerciais; e

(x) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

9.2.2. Caso a Emitente atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 9.2 acima, conforme aplicável, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

9.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.2 acima, relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

9.3.1. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação à Emitente para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

9.4. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, fica desde já acordado entre as Partes que caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Emitente será responsável pelo pagamento de tais tributos.

9.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emitente à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Emitente ou qualquer outra medida que entender

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação.

9.7. Caso, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

9.7.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, sendo esta devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.7.2. Caso a Emitente não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, observado o direito de regresso contra a Emitente.

9.8. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emitente, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emitente, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

10. ASSEMBLEIA

10.1. Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas serão subscritas pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas será deliberada no âmbito da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

11. TRIBUTOS

11.1. Na hipótese de incidência de tributos sobre o Termo de Emissão de Notas Comerciais, referidos tributos deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, de modo que os referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Dessa forma, caso, por força de norma ou

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

determinação de autoridade, a Securitizadora tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

11.2. Para fins do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente, desde já, declara e reconhece que referida obrigação é pecuniária, bem como que todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora pertinentes a tributos e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão líquidos, certos e exigíveis e deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

11.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que, quaisquer tributos, sejam eles presentes ou futuros, que venham a ser exigidos por força deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão pagos pela parte que for o responsável tributário, conforme legislação aplicável.

11.4. Na hipótese de as Notas Comerciais deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emitente estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Securitizadora, observados os termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

12. INDENIZAÇÃO

12.1. A Emitente, obriga-se a indenizar e a manter indene a Securitizadora (por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob Regime Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI) e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emitente; (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emitente ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Notas Comerciais; e (iv) descumprimento de obrigação, pela Emitente, oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

12.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 12.1 acima referente a dano que comprovadamente através de decisão transitada em julgado de decisão condenatória a Securitizadora e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, tenha sofrido, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios, e que venham a ser incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 3 (três) Dias Úteis após o trânsito em julgado de decisão condenatória, indicando o respectivo valor a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

12.1.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão de juízo competente de primeira instância, sendo certo que o valor a ser indenizado pela Securitizadora está limitado ao valor mensal recebido por esta a título de taxa de administração do Patrimônio Separado.

13. COMUNICAÇÕES

13.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**
Avenida Angélica, nº 2346, 8° andar, conjunto 84, parte, Consolação
CEP 01.228-200, São Paulo - SP
At.: Srs. Flávio Amato, Sandra Esthy Attie Petzenbaum, Francisco Salles Faria de Paula e/ou Felipe Toshio
Tel.: (11) 4210-1377 Ramais 7099 e Ramal 7086, (11) 98685-3792, (11) 99102-8645 e (11) 96591-4545
E-mail: flavio@lavvi.com.br, sandra.attie@lavvi.com.br, francisco.paula@lavvi.com.br

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Para a Securitizadora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
E-mail: creditservices@opeacapital.com

13.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá através do e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br.

13.3. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama, nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às outras Partes por aquele que tiver seu endereço alterado.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.3. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

14.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.5. Acordo Integral. Este Termo de Emissão de Notas Comerciais constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.6. Termos Definidos. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

14.7. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais foi celebrado, sem qualquer ressalva, respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.8. Título Executivo Extrajudicial. As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão de Notas Comerciais, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

14.9. As Partes concordam que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.10. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, nos termos aqui previstos.

14.11. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais pelos referidos meios.

14.11.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

15. LEI DE REGÊNCIA E FORO

15.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

15.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	KV Participações S.S. Ltda	Não	22.934.640	11,3%	0	Não
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Hípica D. Imobiliário	Não	111.513.739	55,1%	122.281.667	Sim
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	LAVVI MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Não	38.439.288	19,0%	0	Não
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr.	Giuseppe Bianco; ii) Giuseppina Carnevale Bianco; iii) Vicenzo Bianco e Vanderci Facundini Bianco; e iv) Luis Bianco representado por Isis da Silva Bianco; / i) Orlando Sbarra; ii) Maria Sbarra Domingues; iii) Cristiane Sbarra Domingues Gomes; iv) Alexsander Sbarra Domingues; v) Clayton Luis Sbarra; vi) Emerson Luis Sbarra / Rosana	Não	29.507.333	14,6%	0	Não

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Caetano da Silva Paleari / Eduardo Zaniquelli e Assucena Aparecida Comparoli Zaniquelli / Catharina Maugere Musumeci / Andreia Figaro e Marcelo Pipoli De Carvalho / Nelson De Almeida Júnior e Marisa Gomes De Almeida / Leonor Lodi Costa, Sylvia Maria Lodi Turella, Fernanda Lodi Turella e Lucy Teresa Lodi Turella / José Roberto Campo, Sonia Maria Lacanna Campo, Lucas Campo e Marcio Campo Junior / Alessandro Zacarias Antunes Rodrigues e Dilma Maria Da Silva Rodrigues / i) Debora da Silva Leite Custodio Fugii ; ii) Priscila de Andrade Matos; iii) Marcelo de Andrade Custodio; iv) Gloria da Silva Leite Custodio ; Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / i) José Alberto Marcinkievicius; ii) Renata Guedes Marcinkievicius; iii) Guilherme Guedes Marcinkievicius; iv) Marcelo Guedes Marcinkievicius; v) Thiago Guedes Marcinkievicius; e vi) Vera Lucia Soares Guedes. / i) Takuje Taguti; ii) Espólio de Domingos Taguti; e iii) Edson Yoshinobu Taguti;/ Brigida Augusta Trombetta / Evandro Rodrigues e Daniele Dias Doborovski / i) Espólio de Pedro Heredia Santarella e Espólio de Wilma Zanetti Heredia; i.i) Rubens Heredia Zanetti (solteiro); i.ii) Eduardo Heredia Zanetti e Erika Vieira da Luz (solteiro, mas tem companheira); i.iii) Manoel Heredia Zanetti assistido por Erika Santana Heredia; ii) Katia Regina Heredia Biacca e André Luís Biacca;					
	TOTAL		**202.395.000**	**100,0%**	**122.281.667**	-

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO II

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A"

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	KV Participações S.S. Ltda	Não	22.934.640	11,3%	0	Não
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Hípica D. Imobiliário	Não	111.513.739	55,1%	122.281.667	Sim
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	LAVVI MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Não	38.439.288	19,0%	0	Não
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr.	Giuseppe Bianco; ii) Giuseppina Carnevale Bianco; iii) Vicenzo Bianco e Vanderci Facundini Bianco; e iv) Luis Bianco representado por Isis da Silva Bianco; / i) Orlando Sbarra; ii) Maria Sbarra Domingues; iii) Cristiane Sbarra Domingues Gomes; iv) Alexsander Sbarra Domingues; v) Clayton Luis Sbarra; vi) Emerson Luis Sbarra / Rosana	Não	29.507.333	14,6%	0	Não

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Caetano da Silva Paleari / Eduardo Zaniquelli e Assucena Aparecida Comparoli Zaniquelli / Catharina Maugere Musumeci / Andreia Figaro e Marcelo Pipoli De Carvalho / Nelson De Almeida Júnior e Marisa Gomes De Almeida / Leonor Lodi Costa, Sylvia Maria Lodi Turella, Fernanda Lodi Turella e Lucy Teresa Lodi Turella / José Roberto Campo, Sonia Maria Lacanna Campo, Lucas Campo e Marcio Campo Junior / Alessandro Zacarias Antunes Rodrigues e Dilma Maria Da Silva Rodrigues / i) Debora da Silva Leite Custodio Fugii ; ii) Priscila de Andrade Matos; iii) Marcelo de Andrade Custodio; iv) Gloria da Silva Leite Custodio ; Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / i) José Alberto Marcinkievicius; ii) Renata Guedes Marcinkievicius; iii) Guilherme Guedes Marcinkievicius; iv) Marcelo Guedes Marcinkievicius; v) Thiago Guedes Marcinkievicius; e vi) Vera Lucia Soares Guedes. / i) Takuje Taguti; ii) Espólio de Domingos Taguti; e iii) Edson Yoshinobu Taguti;/ Brigida Augusta Trombetta / Evandro Rodrigues e Daniele Dias Doborovski / i) Espólio de Pedro Heredia Santarella e Espólio de Wilma Zanetti Heredia; i.i) Rubens Heredia Zanetti (solteiro); i.ii) Eduardo Heredia Zanetti e Erika Vieira da Luz (solteiro, mas tem companheira); i.iii) Manoel Heredia Zanetti assistido por Erika Santana Heredia; ii) Katia Regina Heredia Biacca e André Luís Biacca;					
	TOTAL		**202.395.000**	**100,0%**	**122.281.667**	-

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

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

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/Matrícula)	**Finalidade da Utilização dos Recursos**	**Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Destinação** **(A)**	**Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R$)** **(B)**	**Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R$)** **(C = A - B)**	**Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)** **(D)**	**Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R$)** **(E = C - D)**	**Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)**
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	25.934.640	3.000.000	22.934.640	0	22.934.640	22.934.640	11,3%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266								
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	233.795.406	95.615.000	138.180.406	26.666.667	111.513.739	111.513.739	55,1%
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	190.647.232	152.207.944	38.439.288	0	38.439.288	38.439.288	19,0%
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) /	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	29.507.333	0	29.507.333	0	29.507.333	29.507.333	14,6%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520								

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais).

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO III

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS

[CIDADE], [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos do item 3.6. do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.* ("Termo de Emissão"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão do Termo de Emissão acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

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

Atenciosamente,

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO IV

Este Anexo é parte integrante do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A."

DESPESAS FLAT

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Estruturação	Flat	Opea	22.509,85	0,009004%	20.000,00	0,008000%
Taxa de Administração	Flat	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000100%	249,00	0,000100%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Oliveira Trust	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Oliveira Trust	18.212,86	0,007285%	16.000,00	0,006400%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003825%	8.000,00	0,003200%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	11.951,72	0,004781%	10.000,00	0,004000%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000478%	1.000,00	0,000400%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Assessor Legal	Flat	Cescon	149.812,73	0,059925%	140.000,00	0,056000%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Agente de Publicidade	Flat	TBD	10.000,00	0,004000%	10.000,00	0,004000%
Comissão Estruturação/Coordenação/Garantia Firme	Flat	IBBA	625.000,00	0,250000%	625.000,00	0,250000%
Comissão de Distribuição	Flat	IBBA	4.875.000,00	1,950000%	4.875.000,00	1,950000%
Impostos (Gross Up)	Flat	IBBA	594.859,47	0,237944%	594.859,47	0,237944%
Auditoria do P.S	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade do P.S	Flat	VACC	120,00	0,000048%	120,00	0,000048%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	60.500,00	0,024200%	60.500,00	0,024200%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	2.500,00	0,001000%	2.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000090%	224,96	0,000090%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	75.000,00	0,030000%	75.000,00	0,030000%
Total			6.551.439,30	2,6205757%	6.522.047,43	2,6088190%

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	Oliveira Trust	17.074,56	0,006830%	15.000,00	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	Oliveira Trust	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,000480%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,003542%	8.000,00	0,003200%
Escriturador	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Escriturador Nota Comercial	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%
Liquidante	Anual	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade	Mensal	VACC	360,00	0,000144%	360,00	0,000144%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00	0,000760%
Total Anual			167.087,92	0,066835%	151.720,00	0,0606880%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

ANEXO V

DATAS DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

NC 1ª Série						
Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	12/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	13/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	11/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

52	13/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

NC 2ª Série						
Nº de ordem	**Data de Aniversário**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	12/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	13/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

25	11/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

NC 3ª Série

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	12/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	13/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	13/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/05/25	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	11/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	13/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/11/25	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	13/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	12/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	12/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	13/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/05/26	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	13/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	13/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	12/11/26	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	11/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	13/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	11/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	11/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/05/27	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	12/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	13/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	11/11/27	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	11/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	13/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	12/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/05/28	11/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	13/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	11/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	13/11/28	13/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	11/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	09/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	12/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	11/05/29	11/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	12/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	13/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	10/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	13/11/29	13/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 349E4698-0D41-4D83-B8E6-0BEB3E40EB1F

61	13/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	11/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	13/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	11/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	13/05/30	13/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	11/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	12/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	11/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	13/11/30	13/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	12/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	13/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	13/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	10/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/05/31	13/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	11/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	11/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	13/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/11/31	13/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

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, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada neste ato pela Emissora, nos termos do §4º do artigo 18 e inciso (ii) do artigo 19 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2002, conforme alterada ("Lei 10.931") ("Instituição Custodiante" ou "Vórtx").

RESOLVEM, neste ato, celebrar o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102,

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"B3"	significa a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – POR MEIO DO SEGMENTO BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Safra"	significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 58.160.789/0001-28.
"Bradesco BBI"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n° 06.271.464/0073-93.
"Características das CCI"	significam as características das CCI mencionadas na Cláusula 3 abaixo e no Anexo I, Anexo II e Anexo III à presente Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	significam as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Emissora conforme indicada no Termo de Securitização.
"Créditos Imobiliários"	significam todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 que será responsável pela distribuição da Oferta.
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Banco Safra e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em até 3 (três) séries da Securitizadora.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Devedora"	significa a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28.
"Dia Útil"	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil
"Documentos da Operação"	significam os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Termo de Securitização; (iii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos (assim considerados o prospecto preliminar e o prospecto definitivo); (vii) a

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto e no Termo de Securitização); (x) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
"Emissão"	significa a emissão dos CRI.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo da presente Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, acima qualificada.
"Investidores"	significam os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados, em conjunto.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Notas Comerciais"	significam as notas comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	significam as Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	significam as Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 3ª Série"	significam as Notas Comerciais da 3ª Série emitidas

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	pela Devedora.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores e contará com a possibilidade de participação de Instituições Participantes; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 25% (vinte e cinco por cento), os quais serão destinados a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e pelo Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, a ser organizado pelos Coordenadores, para a definição, em conjunto com a Devedora, da taxa final de remuneração dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização.
"Prospecto Preliminar"	significa o prospecto preliminar da oferta, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	significa o prospecto definitivo da oferta, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.
"Regime Fiduciário"	significa a regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 194"	significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
"Sistema de Negociação"	significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais" ou "Termo de Emissão"	significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195 para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
"Termo de Securitização"	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

"Titular das CCI"	significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI"	significa o titular de CRI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Objeto. Por meio desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo e no Anexo I, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários das Notas Comerciais, que são de titularidade da Emissora.

2.2. As CCI ora emitidas, representativas dos Créditos Imobiliários, serão vinculadas aos CRI a serem emitidos pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização.

2.3. A Emissora declara expressamente que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI, e que a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão. O valor global de emissão das CCI, em conjunto, é de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o Valor da Emissão poderá ser aumentado, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, em razão do exercício total ou parcial da Opção do Lote Adicional.

3.1.1. O valor total da emissão das CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e mediante aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI. Em todos os casos, o valor total da emissão das CCI corresponderá à integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.

3.2. Quantidade. A Emissora, neste ato, emite 3 (três) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo I, do Anexo II e do Anexo III

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3. Prazos e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão especificados no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma: As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.5. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais descritos no Anexo I, Anexo II e Anexo III da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Condição da Emissão e Custódia. As CCI são integrais e emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos serão custodiadas perante a Instituição Custodiante, nomeada pela Emissora neste ato.

3.6.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como será responsável pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emitente, à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6.2. A Emitente, fica desde já obrigada a fornecer todas as informações adicionais, necessárias, que a Instituição Custodiante venha a solicitar para o lançamento das CCI na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação pela Instituição Custodiante.

3.6.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitida, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.6.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

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 da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

3.6.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emitente obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.7. Série e Número. As CCI terão a série e o número indicados no Anexo I, Anexo II e Anexo III da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.9. Vencimento Final. As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Local de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI deverão ser pagos na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.11. Demais Características. As demais características das CCI estão previstas no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descrito no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Atualização Monetária. A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descritos no

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

Anexo I, Anexo II e Anexo III.

3.14. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 e 815 do Código de Processo Civil.

3.16. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emissora utilizará as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI.

3.17. Guarda da Escritura de Emissão de CCI: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI, sendo que a Emissora disponibilizará à Instituição Custodiante futuros e eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura.

4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCI não contarão com qualquer tipo de garantia, real ou fidejussória, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

5. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

5.2. Obrigações da Instituição Custodiante. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar os serviços de custódia física da presente Escritura de Emissão de CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

(ii) o lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, que sejam necessárias para o registro das CCI no Sistema de Negociação;

(iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI;

(iv) prestar os serviços de registro das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições e retirada junto ao Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções.

5.2.1. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6. CESSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS CCI

6.1. Cessão: Considerando que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI servem de lastro para a emissão dos CRI, as CCI não poderão ser cedidas ou alienadas a terceiros.

6.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada, ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

6.3. Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de assembleias gerais de Titulares de CRI; e (ii) por decisão de assembleia geral de Titulares de CRI, sem prejuízo da necessidade de prévia anuência da Devedora, caso a substituição resulte em majoração de despesas a serem arcadas pela Devedora, direta ou indiretamente.

6.3.1. Ocorridas qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.3 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI perante a Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

7. CUSTOS, DESPESAS E TRIBUTOS

7.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: É de responsabilidade da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, todas as despesas relativas ao registro e custódia das CCI na Instituição Custodiante e nos sistemas da B3.

7.1.1. A Instituição Custodiante receberá, como remuneração devida:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, 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 ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) 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, corrigidas anualmente pelo IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

7.1.2. Os valores mencionados na Cláusula 7.1.1acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

7.1.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

7.1.5. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros. No entanto, todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

7.1.6. As parcelas citadas no item (i) da Cláusula 7.1.1 acima, poderão ser faturadas 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.

7.1.7. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

7.1.8. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida à Instituição Custodiante, a título de "*abort fee*", até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

7.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora.

7.2.1. Além das despesas mencionadas na Cláusula 7.1acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as demais despesas com procedimentos legais comprovadamente incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI.

7.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Securitização. As Partes declaram que este instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.2. Novação. A eventual tolerância ou concessão da Emissora, da Instituição Custodiante, da Devedora e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

8.3. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

8.4. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.5. Caráter Irrevogável e Irretratável. A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

8.6. Título Executivo. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

8.7. Aditamento. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI somente será válido se feito **(i)** por instrumento escrito, assinado pela Emissora e pela Instituição Custodiante e atendidas as demais formalidades previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, às expensas exclusivas da Devedora; e **(ii)** mediante a concordância expressa dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.1 abaixo.

8.7.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de titulares de CRI para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, o que inclui, mas não se limita ao eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação em razão de exigências formuladas

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

pela CVM, pela ANBIMA ou pela B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nesta Escritura de Emissão de CCI ou nos demais Documentos da Operação.

8.8. Termos Definidos. as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização.

8.9. Assinatura Digital. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

8.11. Comunicações: As comunicações a serem enviadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12
CEP 01455-000 – São Paulo – SP,
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 4270-0130
Correio eletrônico: creditservices@opeacapital.com
Página na rede mundial de computadores: www.opeacapital.com

Para a Instituição Custodiante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
Correio eletrônico:corporate@vortx.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.vortx.com.br

9. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)
(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

(*Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora





VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante





Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

(*Anexo ao "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*)

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.693/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar parte – conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

(duzentos milhões de reais), sendo o valor relativo à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significam os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª (primeira) série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 1ª (primeira) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme definido no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante na cláusula 4.1.9.1.1 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 20244, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo o valor relativo à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes.
Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª (primeira) série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 2ª (segunda) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre ("i") e ("ii") a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão) ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série; ou (ii) 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.1.9.2.1. do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

	(inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

ANEXO III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 003

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	003	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo o valor relativos à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e a terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes.
Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série e 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 3ª (terceira) série será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), verificada após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado conforme fórmula constate da cláusula 4.1.9.3.2 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao

Docusign Envelope ID: 93F319CD-A878-4A88-961B-95BFC666A1A4

Remuneração:	Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

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, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada neste ato pela Emissora, nos termos do §4º do artigo 18 e inciso (ii) do artigo 19 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2002, conforme alterada ("Lei 10.931") ("Instituição Custodiante" ou "Vórtx").

A Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, doravante simplesmente denominados como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28 ("Devedora") celebrou com a Emissora o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024, conforme aditado ("Termo de Emissão de Notas Comerciais"), por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Notas Comerciais" e "Lei nº 14.195", respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora, por meio do qual foram originados créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários");

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

(ii) a Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"* celebrado entre as Partes em 12 de novembro de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI");

(iii) a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pela CCI, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei nº 14.430, para que sirvam de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 366ª emissão da Emissora ("CRI"), que serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático, a ser realizada por instituição financeira, nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

(iv) a Emissão será realizada em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 12 de novembro de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

(v) as Partes desejam celebrar o presente primeiro aditamento à Escritura de Emissão de CCI para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual definiu a quantidade de CRI e a taxa final de remuneração dos CRI, considerando o exercício parcial da Opção de Lote Adicional e outros ajustes de comum acordo entre as Partes, conforme descritos abaixo; e

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Primeiro Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar as seguintes definições da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão de CCI, as quais vigorarão com as seguintes redações:

"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries da Securitizadora.
"Procedimento de Bookbuilding"	*significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, organizado pelos Coordenadores, para a definição, em conjunto com a Devedora, da taxa final de remuneração dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais). O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização.*
"Termo de Emissão de Notas Comerciais" ou "Termo de Emissão"	*significa o "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195 para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora, conforme*

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	aditado.
"Termo de Securitização"	*significa o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 12 de novembro de 2024, conforme aditado.*

2.2. As Partes resolvem alterar a Cláusulas 3.1 e 3.1.1 da Escritura de Emissão de CCI, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

> *"3.1 Valor da Emissão: O valor global de emissão das CCI, em conjunto, é de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à primeira série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à segunda série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à terceira série, já considerando o exercício parcial da Opção do Lote Adicional.*"

> *"3.1.1 O valor total da emissão das CCI foi definido após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, e mediante aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI. Em todos os casos, o valor total da emissão das CCI corresponderá à integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.*"

2.3. As Partes resolvem, ainda, alterar os Anexos I, II e III da Escritura de Emissão de CCI, que passará a viger conforme os Anexos I, II e III da Escritura de Emissão de CCI consolidada no **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão de CCI, conforme previstas na Escritura de Emissão de CCI e eventualmente não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcritas no **Anexo A** ao presente Primeiro

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

Aditamento a versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, refletindo as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.

3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1 acima, a Emitente e a Instituição Custodiante ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram na Escritura de Emissão de CCI, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Assinatura Digital. As Partes assinam a presente Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.3. Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Primeiro Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem na próxima página]

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

(*Página de assinaturas do "Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora





VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante





Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

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, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada neste ato pela Emissora, nos termos do §4º do artigo 18 e inciso (ii) do artigo 19 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2002, conforme alterada ("Lei 10.931") ("Instituição Custodiante" ou "Vórtx").

RESOLVEM, neste ato, celebrar o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"B3"	significa a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – POR MEIO DO SEGMENTO BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Safra"	significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 58.160.789/0001-28.
"Bradesco BBI"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n° 06.271.464/0073-93.
"Características das CCI"	significam as características das CCI mencionadas na Cláusula 3 abaixo e no Anexo I, Anexo II e Anexo III à presente Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	significam as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Emissora conforme indicada no Termo de Securitização.
"Créditos Imobiliários"	significam todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais,

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 que será responsável pela distribuição da Oferta.
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Banco Safra e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries da Securitizadora.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Devedora"	significa a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28.
"Dia Útil"	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil
"Documentos da Operação"	significam os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Termo de Securitização; (iii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos (assim considerados o

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	prospecto preliminar e o prospecto definitivo); (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto e no Termo de Securitização); (x) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
"Emissão"	significa a emissão dos CRI.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo da presente Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**, acima qualificada.
"Investidores"	significam os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados, em conjunto.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Notas Comerciais"	significam as notas comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	significam as Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	significam as Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

"Notas Comerciais da 3ª Série"	significam as Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores e contará com a possibilidade de participação de Instituições Participantes; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 25% (vinte e cinco por cento), os quais serão destinados a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e pelo Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, organizado pelos Coordenadores, para a definição, em conjunto com a Devedora, da taxa final de remuneração dos CRI (e, consequentemente, das Notas Comerciais). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização.
"Prospecto Preliminar"	significa o prospecto preliminar da oferta, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.
"Prospecto Definitivo"	significa o prospecto definitivo da oferta, a ser divulgado nos termos da Resolução CVM 160.
"Regime Fiduciário"	significa a regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 194"	significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
"Sistema de Negociação"	significa a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais" ou "Termo de Emissão"	significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195 para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora, conforme aditado.
"Termo de Securitização"	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 12 de novembro de 2024, conforme aditado.
"Titular das CCI"	significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI"	significa o titular de CRI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Objeto. Por meio desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo e no Anexo I, Anexo II e Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários das Notas Comerciais, que são de titularidade da Emissora.

2.2. As CCI ora emitidas, representativas dos Créditos Imobiliários, serão vinculadas aos CRI a serem emitidos pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização.

2.3. A Emissora declara expressamente que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI, e que a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão. O valor global de emissão das CCI, em conjunto, é de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à primeira série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à segunda série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à terceira série, já considerando o exercício parcial da Opção do Lote Adicional.

3.1.1. O valor total da emissão das CCI foi definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e mediante aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI. Em

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

todos os casos, o valor total da emissão das CCI corresponderá à integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.

3.2. Quantidade. A Emissora, neste ato, emite 3 (três) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo I, do Anexo II e do Anexo III à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3. Prazos e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão especificados no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma: As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.5. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais descritos no Anexo I, Anexo II e Anexo III da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Condição da Emissão e Custódia. As CCI são integrais e emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos serão custodiadas perante a Instituição Custodiante, nomeada pela Emissora neste ato.

3.6.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como será responsável pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emitente, à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6.2. A Emitente, fica desde já obrigada a fornecer todas as informações adicionais, necessárias, que a Instituição Custodiante venha a solicitar para o lançamento das CCI na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação pela Instituição Custodiante.

3.6.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitida, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.6.4. 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 da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

3.6.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emitente obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.7. Série e Número. As CCI terão a série e o número indicados no Anexo I, Anexo II e Anexo III da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.9. Vencimento Final. As CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Local de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI deverão ser pagos na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.11. Demais Características. As demais características das CCI estão previstas no Anexo I, Anexo II e Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descrito no Anexo I, Anexo II e Anexo

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

III desta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Atualização Monetária. A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descritos no Anexo I, Anexo II e Anexo III.

3.14. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 e 815 do Código de Processo Civil.

3.16. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emissora utilizará as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI.

3.17. Guarda da Escritura de Emissão de CCI: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI, sendo que a Emissora disponibilizará à Instituição Custodiante futuros e eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura.

4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCI não contarão com qualquer tipo de garantia, real ou fidejussória, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

5. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

5.2. Obrigações da Instituição Custodiante. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar os serviços de custódia física da presente Escritura de Emissão de CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) o lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, que sejam necessárias para o registro das CCI no Sistema de Negociação;

(iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI;

(iv) prestar os serviços de registro das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições e retirada junto ao Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções.

5.2.1. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6. CESSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS CCI

6.1. Cessão: Considerando que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI servem de lastro para a emissão dos CRI, as CCI não poderão ser cedidas ou alienadas a terceiros.

6.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante,

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada, ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

6.3. Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de assembleias gerais de Titulares de CRI; e (ii) por decisão de assembleia geral de Titulares de CRI, sem prejuízo da necessidade de prévia anuência da Devedora, caso a substituição resulte em majoração de despesas a serem arcadas pela Devedora, direta ou indiretamente.

6.3.1. Ocorridas qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.3 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI perante a Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

7. CUSTOS, DESPESAS E TRIBUTOS

7.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: É de responsabilidade da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, todas as despesas relativas ao registro e custódia das CCI na Instituição Custodiante e nos sistemas da B3.

7.1.1. A Instituição Custodiante receberá, como remuneração devida:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, 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 ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) 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,

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

corrigidas anualmente pelo IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

7.1.2. Os valores mencionados na Cláusula 7.1.1acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

7.1.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

7.1.5. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta Cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros. No entanto, todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

7.1.6. As parcelas citadas no item (i) da Cláusula 7.1.1 acima, poderão ser faturadas 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.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

7.1.7. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

7.1.8. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida à Instituição Custodiante, a título de "*abort fee*", até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

7.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora.

7.2.1. Além das despesas mencionadas na Cláusula 7.1acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as demais despesas com procedimentos legais comprovadamente incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI.

7.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Securitização. As Partes declaram que este instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.2. Novação. A eventual tolerância ou concessão da Emissora, da Instituição Custodiante, da Devedora e/ou do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

8.3. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

8.4. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.5. Caráter Irrevogável e Irretratável. A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

8.6. Título Executivo. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

8.7. Aditamento. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI somente será válido se feito **(i)** por instrumento escrito, assinado pela Emissora e pela Instituição Custodiante e atendidas as demais formalidades previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, às expensas exclusivas da Devedora; e **(ii)** mediante a concordância expressa dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.1 abaixo.

8.7.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de titulares de CRI para deliberar sobre: (i) correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, o que inclui, mas não se limita ao eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela ANBIMA ou pela B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nesta Escritura de Emissão de CCI ou nos demais Documentos da Operação.

8.8. Termos Definidos. as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização.

8.9. Assinatura Digital. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

8.11. Comunicações: As comunicações a serem enviadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12
CEP 01455-000 – São Paulo – SP,
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 4270-0130
Correio eletrônico: creditservices@opeacapital.com

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

Página na rede mundial de computadores: www.opeacapital.com

Para a Instituição Custodiante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
Correio eletrônico:corporate@vortx.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.vortx.com.br

9. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

(*Anexo ao "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*)

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.693/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar parte – conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

(duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significam os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª (primeira) série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 1ª (primeira) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme definido no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante na cláusula 4.1.9.1.1 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 20244, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.
Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	(iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª (primeira) série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 2ª (segunda) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.1.9.2.1. do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

ANEXO III

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 003

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	003	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.
Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e

Docusign Envelope ID: 8CDB78C0-6B81-4455-BB37-E61F48A54224

	(iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série e 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1 (uma) da 3ª (terceira) série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 3ª (terceira) série será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado conforme fórmula constate da cláusula 4.1.9.3.2 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

ANEXO F

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 366ª EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Securitizadora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS]
como Agente Fiduciário

12 de novembro de 2024

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora celebrou com a Emissora o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", em 12 de novembro de 2024, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, em até 3 (três) séries, para colocação privada, que foram subscritas, pela Emissora ("Termo de Emissão de Notas Comerciais" e "Notas Comerciais", respectivamente);

(ii) a emissão das Notas Comerciais será realizada em até 3 (três) séries, de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos);

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iii) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, serão destinados, pela Devedora, integral e exclusivamente conforme previsto na cláusula 3.15 abaixo;

(iv) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora e a respectiva subscrição pela Emissora, esta passou a ser titular de crédito em face da Devedora, observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");

(v) a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), conforme alterada, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(vi) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural*" ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente); e

(vii) a Emissora tem a intenção de vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514") e da Lei nº 14.430, para que sirva de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em até 3 (três) séries da Emissora ("CRI"), que serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, sob regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente).

As Partes celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.* " ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, aos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão da

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Afiliadas"	significa qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum e os acionistas.
"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo acima.
"Agente de Liquidação"	significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** instituição, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n° 1.240, 1° andar, conjunto 12 Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, ou outra instituição financeira que venha substitui-la nessa função, contratada pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
"Amortização dos CRI"	significa a amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário, a ser paga conforme estabelecido na Cláusula 5.5 abaixo.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Especial de Investidores" ou "Assembleia de Titulares de CRI"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado a ser divulgado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, na forma do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Safra"	significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 58.160.789/0001-28.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"	significa o boletim de subscrição por meio do qual Securitizadora subscreverá as Notas Comerciais.
"Bradesco BBI"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n° 06.271.464/0073-93.
"CCI"	significam as cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n° 10.931, sendo que as CCI representam a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21"	significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 99503-4, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (0341).
"Conta da Devedora"	significa a conta corrente nº 45007-0, agência 0034, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco Safra (422).
"Conta Liquidação B3 1ª Série"	significa a conta 213-9, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Conta Liquidação B3 2ª Série"	significa a conta 214-0, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Conta Liquidação B3 3ª Série"	significa a conta 214-1, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366]ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e os Coordenadores e, ainda, a Devedora.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132,

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 que será responsável pela distribuição da Oferta.
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Banco Safra e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários"	significam todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.
"CRI em Circulação"	significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora 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 ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em até três séries da Emissora.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"CRI da 1ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 366ª emissão em até três séries da Emissora.
"CRI da 2ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 366ª emissão em até três séries da Emissora.
"CRI da 3ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 366ª emissão em até três séries da Emissora.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Integralização"	significa a data em que houver a integralização dos CRI por investidor(es).
"Data de Emissão"	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2024.
"Data de Vencimento da 1ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento da 2ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento da 3ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento dos CRI"	significa a Data de Vencimento da 1ª Série, a Data de Vencimento da 2ª Série e a Data de Vencimento da 3ª Série.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Data de Vencimento das Notas Comerciais"	significa a data de vencimento de cada uma das séries de Notas Comerciais, conforme definidas na cláusula 4.1.6. do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"Devedora"	significa a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28.
"Dia Útil"	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	significam, quando em conjunto: o relatório nos termos do modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, referente às aquisições; e (ii) acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários, do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre. cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e seus respectivos comprovantes de pagamentos; e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Documentos da Operação"	significam os documentos envolvidos na Operação de Securitização, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos (assim considerados o prospecto preliminar, o prospecto definitivo); (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto); (x) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
"Emissão"	significa a emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo acima.
"Encargos Moratórios"	significa, sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor devido aos titulares de CRI decorrente da Emissão e/ou dos Documentos da Operação, a multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como os juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die,* sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 dia útil.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante.
"Escriturador" e "Escriturador das Notas Comerciais"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra instituição financeira que venha substitui-la nessa função, contratada pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"	significam os eventos listados na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e reproduzidos na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, que determinam o vencimento antecipado de referido título.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas no valor de R$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para fazer frente às Despesas, a ser constituído na Conta Centralizadora. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	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, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88.
"Instituições Participantes"	significam as instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que participam da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JTF"	significa Jurisdição de Tributação Favorecida.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Legislação Social"	significa a legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente.
"Legislação Socioambiental"	significa a legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.195"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Lei nº 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	significam, quando mencionadas em conjunto: incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*.
"MDA"	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Notas Comerciais"	significam as notas comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em até 3 (três) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	significam as Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	significam as Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 3ª Série"	significam as Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores e contará com a possibilidade

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	de participação de Instituições Participantes; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e a Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, no valor de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), os quais serão destinados a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no momento em que for encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Operação de Securitização"	significa a presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Ordem de Investimento"	significa, no âmbito da Oferta, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI que deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI e a taxa de Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima aplicável. Neste sentido, será admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	significa a ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 10.11 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, que 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.
"Pedido de Reserva"	significa, no âmbito da Oferta, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI que deverão enviar solicitação de reserva para subscrição aos Coordenadores, conforme aplicável.
"Pedido de *Waiver*"	significa o pedido da Devedora à Emissora, anteriormente à ocorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, para que convoque Assembleia de Titulares de CRI, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.
"Pessoas Vinculadas"	significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	(segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PIS"	significa o Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	significa o valor pelo qual os CRI serão integralizados, na primeira Data da Integralização, correspondente a seu Valor Nominal Unitário e nas demais Datas de Integralização pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração.
"Primeira Data de Integralização"	significa data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos conduzido pelos Coordenadores nos termos da Cláusula 3.11.1 deste Termo de Securitização.
"Prospecto Definitivo"	significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (Três) Séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*".
"Prospecto Preliminar"	significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (Três) Séries, da 366ª*

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	(tricentésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”.
“Prospectos”	significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar quando referidos em conjunto.
“Regime Fiduciário”	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
“Remuneração”	significa, quando referidas em conjunto, as remunerações dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 abaixo.
“Remuneração dos CRI da 1ª Séries”	significa, a remuneração dos CRI da 1ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 abaixo.
“Remuneração dos CRI da 2ª Série”	significa, a remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.3 abaixo.
“Remuneração dos CRI da 3ª Série”	significa, a remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.4 abaixo.
“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”	significa o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Resgate Antecipado dos CRI"	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 194"	significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
"Resolução CMN 5.118"	significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais"	significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*".
"Termo de Securitização"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis*

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”.
“Titulares de CRI” ou “Investidores”	significam os detentores de CRI, a qualquer tempo.
“Valor Nominal Unitário”	significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais).
“Valor Inicial da Emissão”	significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, em razão do exercício total ou parcial da Opção do Lote Adicional.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do estatuto social aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

1.4. A emissão das Notas Comerciais foi aprovada pela Devedora com base nas deliberações aprovadas em reunião do conselho de administração realizada em 12 de novembro de 2024, a ser protocolada na JUCESP.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 366ª Emissão conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários, observado que tal valor poderá sofrer aumento já que a quantidade de notas comerciais poderá ser aumenta, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, em razão do exercício total ou parcial da Opção do Lote Adicional.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, conforme disposto neste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação em cartórios de registro

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

de Imóvel e títulos e documentos, quando for o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários é da Emissora, tendo em vista a subscrição das Notas Comerciais por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da formalização do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI
1. Emissão: 366ª (tricentésima sexagésima sexta); 2. Série: até 3 (três); 3. Quantidade de CRI: serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI de cada série será alocada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido) de acordo com a demanda verificada pelos Coordenadores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*; 4. Lastro dos CRI: Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

5. Valor Inicial da Emissão: o valor da Emissão será de, inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo que o valor dos CRI a ser alocado na primeira série, o valor dos CRI a ser alocado na segunda série e o valor dos CRI a ser alocado na terceira série, será definido no Sistema de Vasos Comunicantes no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Adicionalmente, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida);

6. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

7. Atualização Monetária: os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. Os CRI da 3ª série serão objeto de atualização monetária, conforme disposto na Cláusula 5.1;

8. Remuneração dos CRI da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1 abaixo, até a Data de Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.8.1 abaixo;

9. Remuneração dos CRI da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre ("i") e ("ii") a seguir: (i) o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série; ou (ii) 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.3 abaixo;

10. Remuneração dos CRI da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.4 abaixo;

11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração da respectiva 1ª Série, 2ª Série ou 3ª Série será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;

12. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, 2ª Série ou 3ª Série, conforme aplicável, será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;

13. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

14. Data de Emissão: 15 de novembro de 2024;

15. Local de Emissão: São Paulo – SP;

16. Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

17. Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

18. Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 3ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

19. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais.

20. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

21. Classificação de Risco: os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco pela Standard & Poor's ("Agência de Classificação de Risco"). A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 12 de novembro de 2024, o rating *preliminar* "br.AA(sf)" aos CRI, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Classificação de Risco definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

22. Subordinação: não há;

23. Forma e Comprovação da Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador (conforme abaixo definido), a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

24. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do "*Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA*" das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"*, datado de 15 de julho de 2024 ("Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"), o CRI classifica-se como "*Residencial*", "*Concentrado*", "*Apartamentos ou Casas*", "*Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*". Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

25. Código ISIN dos CRI 1ª da Série: BRRBRACRIR37;

26. Código ISIN dos CRI 2ª da Série: BRRBRACRIR45; e

27. Código ISIN dos CRI 3ª da Série: BRRBRACRIR52.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI:

3.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

3.3. Colocação e Procedimento de Distribuição:

3.3.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Inicial da Emissão ("Garantia Firme"), com a intermediação dos Coordenadores. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em até 07 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. A Garantia Firme será prestada desde que, e somente se, satisfeitas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, no qual está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI. A colocação dos CRI decorrentes do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, será conduzida sob o regime de melhores esforços.

3.3.2. O exercício, pelos Coordenadores, da Garantia Firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição, a ser observado anteriormente à data de concessão do registro pela CVM ou data de liquidação da Oferta, conforme o caso, e demais requisitos estabelecidos neste Termo de Securitização. O não atendimento de uma ou mais condições precedentes, anteriormente à liquidação da Oferta, sem a sua renúncia pelos Coordenadores, será tratado como cancelamento da Oferta, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

3.4. Público-Alvo da Oferta:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

3.4.1. A Oferta (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.

3.5. Pessoas Vinculadas:

3.5.1. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta (conforme abaixo definido), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.5.2. Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, "Pessoas Vinculadas" são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

3.5.3. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM 160.

3.5.4. Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

3.5.5. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

3.5.6. Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (i) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem "(iii)", a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

3.6. Plano de Distribuição:

3.6.1. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores, sendo:

(i) observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com as Instituições Participantes, realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo;

(ii) que as Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iii) que o Coordenador Líder deve garantir (a) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (b) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

3.7. Período de Distribuição:

3.7.1. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e dos Coordenadores. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.7.2. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

3.8. Aceitação da Oferta:

3.8.1. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será necessariamente utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

3.9.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

3.9.2. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.9.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3, observados os procedimentos operacionais da B3.

3.9.4. Desde que recepcionados até às 16:00 horas, os recursos provenientes das integralizações dos CRI serão enviados pela Securitizadora à Devedora, à título de pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais. Os recursos provenientes das integralizações dos CRI recebidos pela Securitizadora após às 16:00 horas da respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais contarão com os melhores esforços da Securitizadora para a transferência à Devedora na respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais, sendo que, não sendo possível tal transferência, esta deverá ser realizada pela Securitizadora no dia imediatamente subsequente à respectiva Data de Integralização, não sendo devidos quaisquer encargos, multas, juros e/ou mora pela Securitizadora à Devedora.

3.10. Encerramento da Oferta:

3.10.1. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM.

3.11. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:

3.11.1. Será adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e 2° do artigo 61, da Resolução CVM 160, o Procedimento de *Bookbuilding*, que definirá: (i) o número de séries

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

da Emissão, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida; (ii) a quantidade e volumes finais da Emissão, considerando a eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão; e (iv) a taxa final da Remuneração de cada série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, nos termos da Aprovação Societária da Devedora, de realização de Assembleia Especial de Investidores ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

3.11.2. Caso seja verificado excesso de demanda pelos CRI por parte dos Investidores no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, a Emissora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores da Oferta dos CRI e da Devedora, exercer, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI (e, consequentemente, de Notas Comerciais), nas mesmas condições e no mesmo preço dos respectivos valores mobiliários inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão e dos CRI poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais) ("Opção de Lote Adicional").

3.11.3. Os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão alocados entre as séries da Emissão de CRI, caso aplicável, e, consequentemente, as Notas Comerciais adicionais também serão alocadas entre as respectivas séries da Emissão, caso aplicável, de forma correspondente, a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta dos CRI.

3.12. Classificação de Risco:

3.12.1. A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §§10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, obriga-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data de sua divulgação, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

site, na data de sua divulgação, e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

3.12.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores:

(i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Barão de Tefé, nº 27, sala 601, Saúde, CEP 20220-460, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; ou

(ii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 8º Andar, Conjunto 82, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05.

3.13. Formador de Mercado:

3.13.1. Nos termos do artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. No entanto, a despeito da recomendação dos Coordenadores, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

3.14. Declarações: Para atendimento ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160, no artigo 18, §4º da Lei 10.931, e na Resolução CMN 5.118, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pela Instituição Custodiante, e pela Devedora, respectivamente.

3.15. Destinação de Recursos:

3.15.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para aquisição das Notas Comerciais.

3.15.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas), integral e exclusivamente para gastos, custos e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas), dos imóveis descritos do Anexo VII.A ao presente Termo de Securitização ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), sob pena de vencimento antecipado.

3.15.3. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a Imóvel Destinação ("Custos e Despesas Destinação"), indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

3.15.4. A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

3.15.5. Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 13 abaixo, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI mediante assembleia especial que representem ao menos 75% (setenta e por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votarem pela não inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.15.6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.15 até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

3.15.7. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.15.8. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.15.9 sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais ("Autoridades") em prazo inferior ao mencionado abaixo, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

3.15.9. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Relatório"), acompanhado dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.15.10. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.15.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

3.15.12. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.15.10 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.15.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento.

3.15.14. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.15.15. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.15.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em cada data de integralização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 ("Data de Integralização"), sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Emissora, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, caso a 1ª integralização ocorra antes da 1ª (primeira) Data de Pagamento listada no anexo abaixo, será considerado um "dut" = 19 (dezenove) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Pagamento" todas as datas constantes no Anexo II;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

(iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

5.1.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.1.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia de Titulares de CRI") para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras,

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

multas ou penalidades, tanto por parte do Devedora quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.1.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, consequentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13 não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da taxa substitutiva do IPCA, a Emissora deverá resgatar os CRI da 3ª Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remunerações

5.2.1. Remuneração dos CRI da 1ª Série

5.2.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da 1ª Série"), calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("Remuneração dos CRI da 1ª Série").

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais a ser apurado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série;

K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";

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

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis; e

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.1.2. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série").

5.3. Remuneração dos CRI da 2ª Série

5.3.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

a maior taxa entre os itens ("i") e ("ii") a seguir: **(i)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificado após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da 2ª Série"), calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série; ou **(ii)** até 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da 2ª Série").

5.3.1.2. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI da 2ª Série, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = taxa de juros, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 2ª Série*;*

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.3.1.3. O cálculo da Remuneração CRI da 2ª Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive).

5.3.1.4. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série").

5.4. Remuneração dos CRI da 3ª Série

5.4.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre ("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Remuneração dos CRI"): **(i)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da 3ª Série"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.4.1.2. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI 3ª Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNe} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = taxa de juros, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 3ª Série;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.4.1.3. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI").

5.4.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substitui-la legalmente ("Taxa Substitutiva Legal"). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias de que trata a presente Cláusula 5.4 será utilizada a última Taxa DI divulgada ("Novo Parâmetro" e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente "Taxa Substitutiva DI").

5.4.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares de CRI da respectiva série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata*

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

temporis, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.4.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.4.3 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos do presente item, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.4.5. Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.4.4 acima serão cancelados pela Emissora. Neste caso, para o cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados da respectiva série, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5. Amortização dos CRI

5.5.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Encargos Moratórios

5.6.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, respeitado o fluxo de recebimento dos valores devidos no Termo de Emissão de Notas

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Comerciais, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 porcento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 (um) Dia Útil.

5.7. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

5.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.6 acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.8. Local de Pagamentos

5.8.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, na data de seu pagamento, qualquer dos CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir de referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição de referido Titular de CRI.

5.9. Tributos

5.9.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência do Termo de Emissão. Neste sentido, referidos

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Devedora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos do Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

5.9.2. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme abaixo definido), com o consequente resgate antecipado dos CRI.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

6. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais

6.1.1. A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, observados os respectivos prazos de cura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, todas as obrigações da Devedora devidas no âmbito das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da 1ª, 2ª e 3ª séries das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido das Remunerações das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento das Remunerações das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Valor Nominal de Vencimento Antecipado"), nas seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais"):

(i) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

(ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("Controladoras") e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas"); (b) pedido de autofalência pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Devedora, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 ("Lei de

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Falências e Recuperação Judicial") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("Afiliadas"), de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Devedora, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

(vii) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na cláusula 3.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(viii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(ix) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Devedora e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

(x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Devedora e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Devedora deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Devedora, no curso ordinário de negócios da Devedora; e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos das Notas Comerciais, conforme descritos abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comercias"), a Emissora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 deste Termo de Securitização:

(i) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (i) da Cláusula 6.2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iv) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

(v) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vi) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(vii) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Devedora, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Devedora, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora a terceiros dentro do curso normal de negócios da Devedora;

(viii) infração à Legislação Social, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

(ix) infração à Legislação Socioambiental (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé desde que obtido efeito suspensivo mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa pela Devedora e que não causem um efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira ou operacional da Devedora; ou (2) na situação reputacional da Devedora (no caso deste item (2), desde que possa afetar em sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Emissão) ("Efeito Adverso Relevante");

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(x) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Devedora, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei nº 12.846"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção");

(xi) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xii) inadimplemento pela Devedora ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora e a publicação das demonstrações financeiras da Devedora ("Índice Financeiro"), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2023, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{Patrimônio\ Líquido}\right) \leq 0{,}80$$

b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ e\ Despesas\ a\ Apropriar}\right) \geq 1{,}5\ ou < 0$$

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"**Custos a Apropriar**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

6.2.2. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.1 acima, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Assembleia de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.3. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.1 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o quórum estabelecido na Cláusula 6.2.2 acima, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares de CRI previstos na Cláusula 13 abaixo, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI ("Pedido de *Waiver*" e "Assembleia de Pedido de *Waiver*", respectivamente).

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, "CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI; (iii) pagamento das Remunerações dos CRI; e (iv) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicáveis, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DAS NOTAS COMERCIAIS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

7.1.1. Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições constantes da cláusula 5.1.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, em 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

7.1.2. A Devedora deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo").

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Resgate Facultativo Antecipado Primeira"), conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Prêmio} = [(\mathbf{1} + \boldsymbol{i})^{\frac{\boldsymbol{du}}{\mathbf{252}}} - \mathbf{1}] * \boldsymbol{Pur}$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

7.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

7.1.6. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, "Prêmio").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$FVPk = (1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

onde:

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k}\right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

7.1.7. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

7.1.8. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

7.2.1. A Emissora deverá realizar resgate antecipado exclusivamente para os CRI 1ª Série, e para os CRI 2ª Série, da totalidade dos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, para os CRI 3ª Série, da totalidade dos CRI 3ª Série, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA o que ensejara, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a obrigação de a Devedora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais Primeira Série ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI").

7.2.2. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando (i) a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Valor de Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.2.3. Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

Onde:

VR: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate obrigatório facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

7.2.4. Não haverá Resgate Antecipado parcial dos CRI.

7.2.5. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

7.2.6. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos respectivos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

7.2.7. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7.2.8. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

7.2.9. Caso a Emissora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI.

7.3. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos

7.3.1. A devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos titulares dos CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 4.2.8 do Termo de Emissão de Notas Comerciais realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos").

7.3.2. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.3. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

7.3.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos do Termo de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

7.3.5. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.6. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

7.4. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

7.4.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série. Nesta hipótese, a Emissora comunicará sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;

(ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Devedora;

(iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Emissora ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), do edital mencionado no item "ii" acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Emissora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iv) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido, não será realizado o resgate antecipado dos CRI.

7.4.2. A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

7.4.3. Os Titulares de CRI poderão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Emissora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais conforme proporção dos Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que, neste caso, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI proporcionalmente aos CRI detidos por Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.5. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

7.5.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa") de acordo com as cláusulas a seguir:

(i) a Devedora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

(ii) a Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor do da Amortização Extraordinária Facultativa que variará

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(iii) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1 + i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

(iv) por ocasião Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, "Prêmio de Amortização").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

7.5.2. A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado ou, conforme aplicável, de acordo com os prazos abaixo:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da divulgação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(e) em até 5 (cinco) Dias Úteis caso tenha ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

(iii) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(vi) 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;

(vii) 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;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(viii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de pessoa diligente, 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;

(ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;

(xi) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

(xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xiii) indenizar os Titulares de CRI, em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por comprovado desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, ressalvado o Agente Fiduciário, que deverá seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 17 e na Cláusula 11.6 abaixo, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xv) disponibilizar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme 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 relatório anual do Agente Fiduciário. Referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social. Os documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; e

(xvi) a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, e enviá-lo ao Agente Fiduciário na mesma periodicidade.

8.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

8.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4. 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 aberta de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes e os atos a serem praticados no âmbito da Operação de Securitização não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social da Emissora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e 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) é legítima e única titular (a) dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs; (b) dos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (c) do Fundo de Despesas;

(v) conforme declarado nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou a Conta Centralizadora;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(x) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores 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; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(xi) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xiii) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI; e

(xiv) A Devedora está apta a figurar como emitente do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo ser companhia aberta com setor principal de atividade o imobiliário, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118, e não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Instituição Financeira"), ou é controlada por Instituição Financeira.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

9. GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas quaisquer garantias reais ou pessoais a fim de garantir o fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, ou às obrigações da Devedora no âmbito das Notas Comerciais.

9.2. Regime Fiduciário. Os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

9.3. 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

9.4. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), e o valor de R$6.551.439,30 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*"), na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida perante o Itaú Unibanco S.A., sob o nº 99503-4, agência 0910 ("Conta Centralizadora"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização.

9.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Devedora, na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de do Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas comprovadamente incorridas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

9.8. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 abaixo, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 10.11 abaixo.

9.9. 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.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

9.11. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e integrarão o patrimônio separado dos CRI. As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada, com liquidez diária e risco baixo; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária e risco baixo, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

9.12. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora à Devedora na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Notas Comerciais, pela Conta Centralizadora e pelo Fundo de Despesas e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 Lei nº 14.430.

10.2.2. Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

10.4. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua liquidação imediata, 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.

10.6. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, 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 (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.7. Na hipótese acima, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas necessárias para sua administração ou necessárias para a liquidação do Patrimônio Separado. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora deverá (i) leiloar os ativos que compõem o Patrimônio Separado e ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, ou (ii) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.8. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o art. 28 Lei nº 14.430, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de dezembro de 2024.

10.10. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

10.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não tenha realizado a recomposição;

(iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(iv) Remuneração dos CRI; e

(v) Amortização dos CRI.

10.12. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.11 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração conforme a lei e este Termo de Securitização.

11.2. Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as a legislação e a regulamentação aplicáveis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) o representante legal que assina este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, tem plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações conforme o presente Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

(viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

(ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;

(x) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores 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; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xiii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xiv) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

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

(xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(xxi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e

(xxii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo X deste Termo de Securitização.

11.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, até que todas as obrigações decorrentes do CRI tenham sido quitadas ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

11.3. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 abaixo;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;

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

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

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

(x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI;

(xiii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvi) disponibilizar aos Titulares de CRI o valor nominal unitário dos CRI, calculado de acordo com a metodologia deste Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;

(xvii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(xviii) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;

(xix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade sede da Devedora e/ou da Emissora;

(xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no 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, II da Resolução CVM 17;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxiv) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e

(xxv) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: o Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

(i) à título de implementação e verificação da Destinação dos Recursos, será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco 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 do presente instrumento, e (a.ii) parcela anual de R$ 16.000,00 (dezesseis 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 do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (a.iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais;

(ii) 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*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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$ 800,00 (oitocentos 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, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(iii) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;

(iv) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;

(v) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário;

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vii) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titulares de CRI; e

(viii) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

(i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação;

(ii) com quórum de maioria simples dos presentes à Assembleia de Titulares de CRI, quando em segunda convocação; ou

(iii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, caso tenha sido notificado e não tenha sanado tal descumprimento.

11.6. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

11.7. A substituição do Agente Fiduciário obrigará ao aditamento deste Termo de Securitização.

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

11.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.10. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado") abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c)

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e

(iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de comprovado ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.3. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

12.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) 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 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 será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.6. 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: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

12.8. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

12.9. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 10.5 acima.

12.10. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores ("Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Banco Liquidante, o Custodiante e o Escriturador, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento;

(iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.7 acima, observado o disposto na Cláusula 10.7 acima; e

(v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por 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, à Legislação Anticorrupção.

12.11. Na hipótese prevista na Cláusula 12.7 acima, ou ainda, na Cláusula 12.9 acima, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares de CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 acima; ou

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 acima.

(iv) A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

13. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os Titulares de 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 de CRI.

13.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela CVM; (iii) pela Emissora; ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60.

13.3. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI dar-se-á mediante publicação de edital na forma da Cláusula 13.4 abaixo deste Termo de Securitização com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e com antecedência mínima de 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não será admitido que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.4. As convocações das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizadas, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(https://www.opeacapital.com/pt/), na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, alínea "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

13.5. Instalação da Assembleia de Titulares de CRI: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.6. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

13.7. Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, no que couber, e Resolução CVM 60.

13.8. Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia, explicitando a divisão por série.

13.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI, e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.10. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao representante da Emissora;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(ii) ao representante do Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

13.11. Quórum de Deliberação Geral: Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*Waiver*) dos Investidores para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

13.12. As demonstrações contábeis do patrimônio separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

13.13. A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao Quórum de Deliberação Geral, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula 11.5 acima.

13.14. Quórum de Deliberação Qualificado: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, dependerão de deliberação em Assembleias de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias:

(i) à Remuneração dos CRI e das Notas Comerciais;

(ii) à Data de Vencimento dos CRI e das Notas Comerciais;

(iii) aos valores e datas de amortização dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(iv) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) à modificação dos quóruns de deliberação estabelecidos nesta cláusula;

(vi) às alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI;

(vii) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(viii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo e a execução dos Créditos Imobiliários. O disposto neste não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.15. Efeito Vinculante: As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.16. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

13.17. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

escrita ou sistema eletrônico, nos termos da Resolução CVM 60 e do artigo 5, inciso III da Resolução CVM 81.

13.18. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor. Os investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia Securitizadora antes do início da assembleia.

13.19. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: (a) 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; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; (c) envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; e (d) 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. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. As despesas da operação existem única e exclusivamente por ocasião e realização da Operação de Securitização para atender as necessidades da Devedora, portanto são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito ("Despesas"), sendo que (i) as Despesas *Flat* serão descontadas pela Securitizadora do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(i) Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão, será devida parcela única de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem ela indicar na primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 2 (dois) dias, contados da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração");

Remuneração Extraordinária da Emissora.

(c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional de R$ 900,00 (novecentos reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(d) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(ii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

10.000,00 (dez mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (1) 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 ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*; os valores devidos no âmbito dos subitens (1) e (2) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

(c) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas 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.

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

(e) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou qusaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI,

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas".;

(f) a remuneração 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 pela emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emitente da CCI 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, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, conforme Cláusula 11.4 acima;

(iv) Remuneração do Escriturador. A remuneração do Escriturador dos CRI no montante equivalente a (1) parcela única de implantação no valor de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) Remuneração do e Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração do Escriturador dos das Notas Comerciais no montante equivalente a: (1) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(vi) Remuneração do e Agente de Liquidação. A remuneração do Agente de Liquidação no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por série, a serem pagas anualmente, sendo a primeira até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(vii) Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente, ou seu eventual substituto, fará jus a uma remuneração correspondente a R$ 3.200,00 reais) ao ano, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia de Titulares de CRI;

(x) 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;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(xii) todos os emolumentos e taxas de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI e às Notas Comerciais;

(xiii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

14.1.1. Caso a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 acima, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

14.1.2. O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) dias da solicitação da Devedora.

14.1.3. As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores deverão ser pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do Preço de Integralização.

14.1.4. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

14.1.5. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

14.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

14.1.7. Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

14.1.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 acima, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

14.2. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.1. Caso a Data de Vencimento dos CRI seja prorrogada por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, ou ainda, caso após a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora, o Agente Fiduciário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 14.1 acima, continuarão sendo devidas.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de CRI deverão consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estão sujeitos. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, 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 investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1° da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

15.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização,

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

15.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

15.3.1. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

15.3.2. 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 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.

15.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

15.4.1. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários 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.

15.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em 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, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL também é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Até que entre em vigor lei específica, a partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.5. Pessoas Físicas

15.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n° 11.033.

15.5.2. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.6. Entidades Imunes e Isentas

15.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

15.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.7.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em países com JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

15.7.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em países com JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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).

15.7.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n.º 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

15.8. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

15.8.1. Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

15.8.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional ("Resolução CMN nº 4.373/2014"), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

15.8.2. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

15.8.2.1. As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRA, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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 (www.opeacapital.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.

16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM., nos termos da Resolução CVM 60 e mais normas em vigor.

17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora junto à B3, conforme artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos conforme disposto neste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito, via mensagem

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

eletrônica ou e-mail, e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração nas informações abaixo descritas em até 5 (cinco) Dias Úteis. As notificações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000 – São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.3. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.4. Acordo Integral. Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

19.5. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

19.6. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Securitização, constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.7. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito,

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Securitização pelos referidos meios.

19.8. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Securitização será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

19.9. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando decorrer de alterações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

20.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

(assinaturas nas páginas que seguem)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Página de Assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Página de Assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

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

Agente Fiduciário

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	0001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.693/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar parte – conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo o valor relativo à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significam os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).
Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidas de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 1ª (primeira) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados à variação acumulada de 104% (cento e quatro por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme definido no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	subsequente, de acordo com a fórmula constante na cláusula 4.1.9.1.1 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO

As Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo o valor relativo à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

São os imóveis referidos abaixo, a saber:

Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937;

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes
Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidas de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 2ª (segunda) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão, em todo caso, limitados a maior taxa entre (“i”) e (“ii”) a seguir: (i) o percentual correspondente à

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

	respectiva Taxa DI, conforme cotação, verificada após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 ("DI1F30"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*Spread*) de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido no Termo de Emissão) ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série; ou (ii) 12,20% (doze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.1.9.2.1. do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	003	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três)*

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo o valor relativo à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 84.412 do 2º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 218, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iv)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(v)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	Inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, sendo os valores relativos à primeira série, à segunda série e a terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes.
Quantidade de Notas Comerciais:	Inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais sendo as quantidades relativas à primeira série, à segunda e à terceira série, a serem definidos de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão).
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 3ª (terceira) série será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* máximo de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado conforme fórmula constate da cláusula 4.1.9.3.2 do Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

CRI 1ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	16/12/24	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	17/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	15/08/25	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	15/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	15/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	16/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	15/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	15/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	15/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	15/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	15/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	15/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	15/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

39	15/02/28	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	15/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	16/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	15/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	15/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	15/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	15/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	17/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	17/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	15/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	17/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	16/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	15/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	16/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	15/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	17/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	17/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	15/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	16/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	15/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	15/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	15/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	15/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série						
Nº de ordem	**Período de Capitalização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	16/12/24	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	17/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

9	15/08/25	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	15/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	15/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	16/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	15/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	15/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	15/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	15/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	15/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	15/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	15/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	15/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	16/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	15/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	15/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	15/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	15/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	17/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	17/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	15/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	17/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	16/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	15/10/30	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	16/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	15/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	17/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	17/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	15/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	16/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	15/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	15/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	15/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	15/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série						
Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	16/12/24	16/12/24	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	15/01/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	17/02/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	17/03/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	15/04/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	16/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	15/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	15/08/25	15/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	15/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	15/10/25	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	15/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	15/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	18/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	16/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	15/04/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	15/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	15/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	17/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	15/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	15/10/26	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	15/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	15/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	15/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	15/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	15/04/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	15/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	15/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	16/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	15/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	15/10/27	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	15/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	17/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	15/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	15/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	17/04/28	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	16/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	17/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	15/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	15/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	16/10/28	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	15/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	15/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	15/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	15/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	16/04/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	15/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	16/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	15/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	17/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	15/10/29	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	17/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	15/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	15/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	15/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	15/04/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	17/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	15/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	15/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	16/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	15/10/30	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	16/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	15/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	17/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	17/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	15/04/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	16/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	15/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	15/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	15/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	15/10/31	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 366ª Emissão em até 3 (três) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado nesta data.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

São Paulo, [**DATA**].

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª *Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)*

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 366ª emissão
Séries: 3 (três)
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.**A.
Quantidade: 200.000 (duzentos mil)
Espécie: quirografária
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, [**DATA**].

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

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão e, até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO V - 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", por meio do qual foram emitidas três cédulas de crédito imobiliárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), celebrado em 12 de novembro de 2024 entre a Emissora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que para fins do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até e 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em 12 de novembro de 2024 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se custodiados

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, [**DATA**].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA DEVEDORA PARA FINS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118

Aos Coordenadores:

ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132
São Paulo - SP

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011
São Paulo - SP

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01.310-930
São Paulo -SP

c/c

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000
São Paulo - SP

Ref.: *Declaração da Devedora para fins da Resolução CMN 5.118, no âmbito da Oferta.*

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), no âmbito da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão, em até 3 (Três)

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), para fins do artigo 3º, inciso I, alínea "a", da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), na presente data, em caráter irrevogável e irretratável aos Coordenadores, que:

(i) é companhia aberta cujo setor principal de atividade é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais publicadas pela Devedora ("Demonstrações Financeiras"), sendo suficiente para evidenciar a representatividade do setor imobiliário acima indicada as informações referentes ao item 27 das Demonstrações Financeiras, que especifica que o único segmento operacional da Devedora é a incorporação imobiliária, conforme evidenciado no Anexo A à presente Declaração;

(ii) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, nos termos do artigo 3º, inciso I, alínea "b", da Resolução CMN 5.118;

(iii) em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão **não serão** direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência nos termos do artigo 3º, inciso II, alínea "a", da Resolução CMN 5.118;

(iv) as notas comerciais a serem emitidas pela Devedora quer servirá de lastro dos CRI, se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I da Resolução CMN 5.118; e

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(v) está apta a emitir os títulos de dívida que servirão como lastro dos CRI, cumprindo, para tanto, com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118.

A presente Declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Devedora. A Devedora autoriza a divulgação desta Declaração para qualquer autoridade governamental, judicial, arbitral, administrativa ou de autorregulação (incluindo a CVM) que venha a solicitá-la, para defesa dos direitos dos Coordenadores, sociedades dos seus grupos econômicos e administradores.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Declaração pode ser assinada eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar esta Declaração e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade desta Declaração e qualquer alteração.

São Paulo, [**DATA**].

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

ANEXO A

à *Declaração da Devedora Para Fins Da Resolução CMN 5.118 celebrada em [DATA]*

27. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária.

A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- as operações trabalham para mais do que um empreendimento.

As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão e, até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VII – IMÓVEIS DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ANEXO VII.A: Identificação dos Imóveis Destinação

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	KV Participações S.S. Ltda	Não	22.934.640	10,1%	0	Não
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	Garma Participações e Administração Ltda	Não	76.860.000	33,9%	0	Não
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084 / Matr. 378.560	Hípica D. Imobiliário	Não	72.898.183	32,1%	122.281.667	Sim
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	LAVVI MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Não	24.576.294	10,8%	0	Não

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Giuseppe Bianco; ii) Giuseppina Carnevale Bianco; iii) Vicenzo Bianco e Vanderci Facundini Bianco; e iv) Luis Bianco representado por Isis da Silva Bianco; / i) Orlando Sbarra; ii) Maria Sbarra Domingues; iii) Cristiane Sbarra Domingues Gomes; iv) Alexsander Sbarra Domingues; v) Clayton Luis Sbarra; vi) Emerson Luis Sbarra / Rosana Caetano da Silva Paleari / Eduardo Zaniquelli e Assucena Aparecida Comparoli Zaniquelli / Catharina Maugere Musumeci / Andreia Figaro e Marcelo Pipoli De Carvalho / Nelson De Almeida Júnior e Marisa Gomes De Almeida / Leonor Lodi Costa, Sylvia Maria Lodi Turella, Fernanda Lodi Turella e Lucy Teresa Lodi Turella / José Roberto Campo, Sonia Maria Lacanna Campo, Lucas Campo e Marcio Campo Junior / Alessandro Zacarias Antunes Rodrigues e Dilma Maria Da Silva Rodrigues / i) Debora da Silva Leite Custodio Fugii ; ii) Priscila de Andrade Matos; iii) Marcelo de Andrade Custodio; iv) Gloria da Silva Leite Custodio ; Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / i) José Alberto Marcinkievicius; ii) Renata Guedes Marcinkievicius; iii) Guilherme Guedes Marcinkievicius; iv) Marcelo Guedes Marcinkievicius; v) Thiago Guedes Marcinkievicius; e vi) Vera Lucia Soares Guedes. / i) Takuje Taguti; ii) Espólio de Domingos Taguti; e iii) Edson Yoshinobu Taguti;/ Brigida Augusta Trombetta / Evandro Rodrigues e Daniele Dias Doborovski / i) Espólio de Pedro Heredia Santarella e Espólio de	Não	29.507.333	13,0%	0	Não

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

ANBIMA
Agente Fiduciário
ANBIMA
Securitizadoras

	Wilma Zanetti Heredia; i.i) Rubens Heredia Zanetti (solteiro); i.ii) Eduardo Heredia Zanetti e Erika Vieira da Luz (solteiro, mas tem companheira); i.iii) Manoel Heredia Zanetti assistido por Erika Santana Heredia; ii) Katia Regina Heredia Biacca e André Luís Biacca;					
	TOTAL		**226.776.450**	**100,0%**	**122.281.667**	-

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Tabela VII.B: Cronograma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação

Imóveis	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	Total	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
	226.776.450	0	38.482.856	35.928.657	18.199.018	24.774.103	24.723.844	6.677.855	56.497.855	13.158.928	8.333.333	-
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	22.934.640	0	0	0	1.828.479	947.678	4.363.844	6.317.855	6.317.855	3.158.928	0	0
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	76.860.000	0	5.000.000	240.000	10.360.000	360.000	20.360.000	360.000	40.180.000	0	0	0
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	72.898.183	0	0	22.282.425	0	22.282.425	0	0	10.000.000	10.000.000	8.333.333	0
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	24.576.294	0	24.576.294	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr.	29.507.333	0	8.906.562	13.406.232	6.010.539	1.184.000	0	0	0	0	0	0

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520												

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/Matrícula)	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	25.934.640	3.000.000	22.934.640	0	22.934.640	22.934.640	10,1%
2º RGI SP-SP / Rua Cardoso de Almeida, nº 218 São Paulo SP/ Matr. 84.412	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	76.860.000		76.860.000	0	76.860.000	76.860.000	33,9%
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	195.179.850	95.615.000	99.564.850	26.666.667	72.898.183	72.898.183	32,1%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	176.784.238	152.207.944	24.576.294	0	24.576.294	24.576.294	10,8%
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	29.507.333	0	29.507.333	0	29.507.333	29.507.333	13,0%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R$ 226.776.450,00.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (Três)Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VIII – DESPESAS FLAT

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Estruturação	Flat	Opea	22.509,85	0,009004%	20.000,00	0,008000%
Taxa de Administração	Flat	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000100%	249,00	0,000100%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Oliveira Trust	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Oliveira Trust	18.212,86	0,007285%	16.000,00	0,006400%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003825%	8.000,00	0,003200%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	11.951,72	0,004781%	10.000,00	0,004000%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000478%	1.000,00	0,000400%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Assessor Legal	Flat	Cescon	149.812,73	0,059925%	140.000,00	0,056000%
Agente de Publicidade	Flat	TBD	10.000,00	0,004000%	10.000,00	0,004000%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Comissão Estruturação/Coordenação/Garantia Firme	Flat	IBBA	625.000,00	0,250000%	625.000,00	0,250000%
Comissão de Distribuição	Flat	IBBA	4.875.000,00	1,950000%	4.875.000,00	1,950000%
Impostos (Gross Up)	Flat	IBBA	594.859,47	0,237944%	594.859,47	0,237944%
Auditoria do P.S	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade do P.S	Flat	VACC	120,00	0,000048%	120,00	0,000048%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	60.500,00	0,024200%	60.500,00	0,024200%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	2.500,00	0,001000%	2.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000090%	224,96	0,000090%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	75.000,00	0,030000%	75.000,00	0,030000%
Total			6.551.439,30	2,6205757%	6.522.047,43	2,6088190%

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	Oliveira Trust	17.074,56	0,006830%	15.000,00	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	Oliveira Trust	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,000480%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,003542%	8.000,00	0,003200%
Escriturador	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Liquidante	Anual	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade	Mensal	VACC	360,00	0,000144%	360,00	0,000144%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00	0,000760%
Total Anual			167.087,92	0,066835%	151.720,00	0,0606880%

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou **"**Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão, em até 3 (Três) séries, da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Declaração pode ser assinada eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar esta Declaração e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade desta Declaração e qualquer alteração.

São Paulo, [**DATA**].

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO X – RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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: 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. - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° 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; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
Garantias: 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.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por ; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (31-03-2023); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03. a 2023.09 a 2023.09 a 2024.03
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2023; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022 e em dezembro de 2023; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da apólice de seguro; - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (01-04-2024) - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (03-04-2023)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 30.920.000,00	**Quantidade de ativos:** 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2° Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. **CDI + 4,75% a.a. na base 252.** **CDI + 4,5% a.a. na base 252.**
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inocorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 67.435.000,00	**Quantidade de ativos:** 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 7.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4° 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2023; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022 e 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente (30-06-2023); - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Cópia do contrato social das Fiduciantes para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestre encerrado em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a março de 2023; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; Matrículas com AF averbada. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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: - Laudo de Avaliação dos Imóveis com Verificação do LTV realizado pela Securitizadora (29-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstram o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão (31-01-2024); - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea (11-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstram 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguái/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência dos eventos de recompra compulsória (28-04-2023); - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima (28-04-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (13-11-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (14-08-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (15-05-2023) - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 23/09/2032
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 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:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório definitivo de Rating (23-03-2023); - Renovação do Relatório de Rating (mínimo brBBB) (ATUALIZAR OBRIGAÇÃO COM RECEBIMENTO DO RELATÓRIO DEFINITIVO) (23-03-2023); - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) (14-04-2023) - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (15-01-2024); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (14-07-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (13-01-2023); - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora. (02-05-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-07-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2024) -	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-01-2023) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-07-2023) - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (29-09-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (31-03-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.164.000,00	**Quantidade de ativos:** 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da 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; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	**Quantidade de ativos:** 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação (30-03-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Demonstrações Financeiras da Devedora (30-03-2023) - Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2024) - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (26-01-2024) Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (28-07-2023)	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 790.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 33.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 25/11/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP (19-04-2023) - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora (30-03-2023) - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 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.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1° trimestre de 2023.
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-01-2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.	
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (14-12-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; e - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro, referente ao período correspondente a junho de 2022 a dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.	

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (09-01-2023) - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (08-01-2024) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-07-2023) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-01-2024) - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 42.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (19-10-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (13-11-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (14-08-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (15-05-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-07-2022) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente (03-03-2023) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora devidamente auditadas acompanhada da memória de cálculo dos Índices Financeiros (14-04-2023)	
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes;	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras 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 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; e - Arquivamento da ACS das Sociedades Fiduciantes na competente Junta Comercial.	
Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Envio do Exemplar da Escritura de Compra e Venda que formaliza a transferência do Imóvel à Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 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,	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	**Quantidade de ativos:** 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia atualizada da matrícula dos Imóveis Alienados; - Cópia das apólices de seguro contratadas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; e - Relatório Mensal de Monitoramento referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matricula 200.051 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as 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; (VI) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão das Notas Comerciais devidamente assinado; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestre de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 187.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários; - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Verificação do Valor Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária; - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros da Avalista referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP; - Lavratura da escritura pública de venda e compra objetivando a aquisição do Imóvel pelos Cedentes; e - Documento comprovando o envio para a Locatária da referida notificação, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023; - Registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ; e - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matriculas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade 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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 15/05/2037
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos da sede e domicílio das Partes; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade; - Certidão Simplificada da JUCEMG atualizada da Sociedade, bem como, os atos societários, caso aplicável; e - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas relativas ao respectivo exercício social, do relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, das Informações Contábeis Intermediárias não auditadas referente ao exercício de 2023; e - Relatório sobre a revisão das Informações Contábeis Intermediárias ? ITR da Emissora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de n° 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252. **IPCA + 13,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 156
Volume na Data de Emissão: R$ 59.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado com os respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Relatório de Medição pelo Agente de Medição referente ao exercício de 2023; - Cópia do Termo de Quitação, conforme definido do Termo de Securitização; - Celebrar e registrar na Junta Comercial competente a alteração do contrato social da Devedora, de forma a incluir novas cláusulas, que formalizarão a averbação da Alienação Fiduciária no contrato social da Devedora; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária ou, Na hipótese de inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades em um determinado mês, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência referente ao exercício de 2023; e - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao respectivo exercício encerrado, referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIOCASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64%	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 48.188.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 172
Volume na Data de Emissão: R$ 51.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 51697
Data de Vencimento: 14/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio a CBD da Cessão de Créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 58.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 84.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da notificação à Drogal sobre a Cessão Fiduciária, nos termos dos modelos constantes do Anexo 2.2(i) do referido Contrato; - Envio de notificação informando a cessão dos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma do Anexo III; - Verificação da razão entre (a) o EBITDA da Cedente acumulado no trimestre e (b) as últimas 3 parcelas de juros e amortização dos CRI deve ser de, pelo menos, 110% (cento e quinze por cento) referente ao exercício de 2023; e - Renovação sucessiva e automática de procuração relacionada ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena Fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões Fiduciárias das SPEs dos Projetos? e ?Contratos de Cessão Fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos contratos (?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? ("Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 38.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários nos RTDs competentes; e - Apresentação do endosso do Seguro à Cessionária, contemplando a Conta do Patrimônio Separado como a conta beneficiária do pagamento de qualquer indenização.	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (III) Seguro: A ser constituído;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comunicação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios por meio de notificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI; - Celebração de aditamento, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III; e - Balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 119.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas,	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 609.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 162
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Registro do Termo de Emissão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes das Partes. A Emissora compromete-se a realizar o protocolo nos referidos cartórios de registro de títulos e documentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Celebração do instrumento de alteração ao contrato social da OPI para formalizar a Alienação Fiduciária ora constituída, por meio da inclusão de uma cláusula no contrato social da OPI; e - Envio de notificação à Administradora nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matricula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 21300
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede os direitos creditórios que são de titularidade da cedente oriundos do Compromisso de Venda e Compra correspondente a 63,20% da parcela habite-se ajustada, perfazendo uma valor de 104.521.000 milhões de reais; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: WT PARTICIPAÇÕES LTDA;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 08/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD de São Paulo/SP; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por Auditor Independente, relativas ao exercício social anterior, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024); - Relatório, no formato constante do Anexo II ao Termo de Emissão de Nota Comercial devidamente assinado por seu diretor financeiro, informando o valor total destinado a cada Locação Futura durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos líquidos para as Locações Futuras (notas fiscais, e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, atos societários, faturas, comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos), bem como, quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos líquidos para as Sociedades. (01-02-2024); - Recebimento do relatório de classificação de risco. (01-04-2024); e - Recebimento do relatório de classificação de risco. (02-01-2024).	
Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 67.357.000,00	**Quantidade de ativos:** 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração, conforme definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais referente ao exercício de 2023; - Envio de notificação aos Adquirentes das Unidades quanto à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora, por qualquer evidência que, a critério da Securitizadora, comprove a ciência do adquirente da cessão fiduciária, a exemplo do boleto com mudança da conta de pagamento e indicação da cessão fiduciária; e - Registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, o qual deverá ser alterado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 135.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula do Imóvel; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Envio de notificação para ciência dos Locatários, nos moldes do Anexo ?Modelo de Notificação?; e - Envio de comprovação de que o Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi celebrado, conforme definido no Termo de Emissão e Notas Comerciais.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 30/12/2038
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro da Alienação Fiduciária de Equipamentos, perante o cartório de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) cidade de Capitão Poço, Estado do Pará, e (iii) cidade de Santa Maria do Pará, Estado do Pará, (iv) Cidade de Jacundá, Estado do Pará; - Registro da Escritura de Emissão, nos Cartórios de RTD competentes; e - Cópia digitalizada da página do respectivo Instrumento de Alteração Contratual da(s) Sociedade(s) registrado na junta comercial competente.
Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA.. ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 07/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 196.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 20/11/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 17/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobejo do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 280.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 203
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do instrumento de alteração do ato constitutivo da Sociedade; e - Comprovante do envio de notificação da Fiduciante para as Devedoras.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 1.161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1161000
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 320.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 223
Volume na Data de Emissão: R$ 140.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 12.267.000,00	**Quantidade de ativos:** 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 241
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente; - Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores; e - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficiária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 232
Volume na Data de Emissão: R$ 93.816.000,00	**Quantidade de ativos:** 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reservas e do Fundo de Reservas referente ao mês de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 216.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIOCASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios,	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 529.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 28/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais - Foram cedidos fiduciariamente quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da Alienação Fiduciária de Quotas, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, se houver, incluindo todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, existentes e futuros deles decorrentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 19.785.000,00	**Quantidade de ativos:** 19785
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.409.000,00	**Quantidade de ativos:** 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 238
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited "Lloyd's", por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora WT PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.684.136/0001-75; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios de titularidade originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra correspondentes a 30,23% (trinta inteiros e vinte e três centésimos por cento) da Parcela Habite-se Ajustada (ou 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) da Parcela Habite-se Original), totalizando o montante principal de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; (iii) Seguros de Garantia Financeira.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.324.000,00	**Quantidade de ativos:** 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 18.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 254
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 52.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 320
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.741.000,00	**Quantidade de ativos:** 17
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos 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,	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 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: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 291.029.000,00	**Quantidade de ativos:** 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	**Quantidade de ativos:** 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2° Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Documentos de Destinação referente ao 2° 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:** 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 mátriculas 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 matriculas 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 Matriculas 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.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - 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: 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 297233
Data de Vencimento: 17/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 42.478.000,00	**Quantidade de ativos:** 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a serem cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 30.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matriculas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 12.047.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 54.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 21.558.000,00	**Quantidade de ativos:** 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 256.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 72.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobejo do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 21/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 314.202.000,00	**Quantidade de ativos:** 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguáí/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,	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 10.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.	
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 108.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 108900
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 470.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 226

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Volume na Data de Emissão: R$ 58.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 4.910.000,00	**Quantidade de ativos:** 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100%	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 165.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.471.000,00	**Quantidade de ativos:** 16
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 5.670.000,00	**Quantidade de ativos:** 5670
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 1.895.000,00	**Quantidade de ativos:** 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 404.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 186.132.000,00	**Quantidade de ativos:** 186132
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 105.367.000,00	**Quantidade de ativos:** 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 122.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 458.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 1,8% a.a. na base 252. **ANBID + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 146.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas 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)	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 5.571.000,00	**Quantidade de ativos:** 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 153

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 529.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 381.186.000,00	**Quantidade de ativos:** 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 228

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 107.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 107400
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 13/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 437.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 14.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3° Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (Mat. 129.122 RGI Americana/SP; 176.620 RGI Sumaré/SP e 7.706 RGI Nova Odessa/SP); Ref. setembro de 2022 e setembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (pendentes apenas os comprovantes de pagamento das despesas informadas no relatório); Ref. junho de 2022 a dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023, julho de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 96.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii)relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

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

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, ref. período encerrado em setembro de 2022 a março de 2023, abril de 2023 a outubro de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Indaiatuba/SP e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel 01, 02, 03, 04 e 05 no RGI Indaiatuba/SP. - Declaração assinada pelos representantes legais da emitente (Reserva Luiza) atestando que (a) permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Operação e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; e - Demonstrações Financeiras da (i) Emitente (RESERVA LUIZA) e da (ii) Avalista PJ (LOFTS) e (iii) PESSOTTO ALARCON, referente ao exercício social findo em dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 9,3% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (29-12-2022) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-12-2022) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (28-12-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (28-12-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (15-09-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-06-2023) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (24-01-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (24-01-2024) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) arquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2024) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (28-04-2023) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (27-10-2023) - Demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa, ref. setembro de 2022; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engebanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e em janeiro de 2023; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Verificação do Fundo de Juros da Operação (Mínimo de R$513.831,06), referente ao mês de maio de 2022; - Verificação do Valor do Fundo de Obras (mínimo de R$1.142.571,00) devendo ser comprovados os dispêndios com a obra em março e abril de 2022 nos termos do Anexo 4.9.2.7.1; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii)relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em setembro de 2022, outubro de 2023 a abril de 2023 e maio de 2023 a novembro de 2023; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022 e 2023; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Adradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 543	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: US$ 173.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 173580
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 2	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho, setembro, novembro e dezembro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

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

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022 e 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - 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 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 1ºAditamento 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: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023); - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; e - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%).	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de verificação dos índices financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Relatório de destinação dos recursos acompanhado dos documentos comprobatórios da destinação, referente aos semestres encerrados em janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, 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. **CDI + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora (27-01-2023); - Demonstrações financeiras da Devedora (28-07-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2° semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2023. A Opea divulgou fato relevante a respeito do inadimplemento. Até a data de emissão do presente relatório, não foi realizada assembleia.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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 Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação tem dois pagamentos de em aberto, ainda não repactuados. A parcela de juros remuneratórios prevista para ocorrer no dia 08/11/2023 e a parcela juros remuneratórios e amortização previstas para ocorrer no dia 08/12/2023. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F (30-03-2023); e - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023).	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.328.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313.042620008-17122023; - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação Trimestral do Percentual Mínimo verificado pelo Itaú Unibanco referente ao 3° e 4° trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Apuração da a Razão de Garantia, com base no Laudo de Monitoramento referente aos períodos de dezembro de 2022 a junho de 2023, e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023.
Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.025.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da verificação dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Teotônio Vilela-AL; e - Cópia das Notificações de Cessão, bem como os comprovantes de recebimento das referidas notificações pelos clientes.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Carnaúba Cortez e a Impacto Bioenergia Participações Ltda; (II) Cessão Fiduciária: Cede a fiduciária dos Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos recebidos pela emissora, bem como os títulos, valores e recebíveis oriundo das aplicações financeiras autorizadas;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 709.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃOTOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 98.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

(a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula n° 282.517 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 038646.2.0010008-56 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Samburá; NIRF: 1.531.312-3; CCIR: 950.084.669.121-	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

4; CAR: MG - 3164308 - F8B8.49ED.08A8.492C.840B.89AD.EDFC.66A8; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de 2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rerratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.	
Garantias: Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 734.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4° trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente ao 4° trimestre de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às Cláusulas Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.

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 1ºAditamento 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.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

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: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	**Quantidade de ativos:** 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 324.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 405.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 51.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 149.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 67.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4° trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.336.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 701.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 346.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 337.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Data de Vencimento: 16/12/2030
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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: 4	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 814.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.682.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 848.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 361.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a março de 2024; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual 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	

Docusign Envelope ID: FD2912D2-B850-4DED-9955-B481E0E1F881

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252. **CDI + 5,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação dos recursos, referente ao semestre encerrado em julho de 2023 e em janeiro de 2024; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos (10-03-2023) - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia, 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: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252. **CDI + 5,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a dezembro de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (IPÊ HOLDING e ZOOTEC) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia, 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.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 12 de novembro de 2024, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (Tricentésima Sexagésima Sexta) Emissão em até 3 (Três) Séries de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), o qual rege os termos e condições dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora ("CRI");

(ii) a Emissora, em conjunto com a Devedora e os Coordenadores (conforme termos definidos no Termo de Securitização), optou por exercer parcialmente a Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), de forma que o Valor da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) e, consequentemente, o

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

valor total da emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) foi aumentado em 1,1975% (um inteiro, mil novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento), ou seja, em R$2.395.000,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante a emissão de 2.395 (dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI adicionais e da quantidade correspondente de Notas Comerciais adicionais;

(iii) as Partes desejam celebrar o presente primeiro aditamento ao Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, bem como outros ajustes de comum acordo entre as Partes, conforme descritos abaixo;

(iv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e

(v) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou deliberação societária adicional da Emissora para aprovar as matérias objeto deste aditamento.

As Partes celebram o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem ajustar os "Considerando Que" do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme a versão consolidada do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

2.2. As Partes decidem ajustar os termos definidos abaixo na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, os quais passam a vigorar com a redação abaixo:

"CRI"	*significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.*
"CRI da 1ª Série"	*significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.*
"CRI da 2ª Série"	*significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.*
"CRI da 3ª Série"	*significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.*
"Notas Comerciais"	*significam as notas comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 3 (três) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.*
"Prospecto Definitivo"	*significa o "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em 3 (Três) Séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.".*
"Termo de Emissão de Notas Comerciais"	*significa o "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries,*

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.", conforme aditado.
"Termo de Securitização"	*significa o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.".*
"Valor da Emissão"	*significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais).*

2.3. Visando a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* referente ao número de séries da Emissão, as Partes decidem ajustar os termos em "até 3 (três) séries" para "3 (três) séries" ao longo do Termo de Securitização, conforme aplicável, o qual passará a vigorar conforme a versão consolidada do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

2.4. Visando a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, as Partes decidem ajustar a redação da Cláusula 2.2, passando a vigorar com as redações abaixo:

"*2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários.*"

2.5. Visando a refletir o *rating* definitivo, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, as Partes decidem (i) ajustar a redação dos itens 2, 3, 5, 8, 9, 10 e 21 da Cláusula 3.1, da Cláusula 3.3.1 e da Cláusula 3.11, bem como (ii) excluir a Cláusula 3.5.5, passando a vigorar com as redações abaixo:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"*3.1. <u>Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características</u>:*

[...]

2. <u>Série</u>: 3 (três);

3. <u>Quantidade de CRI</u>: serão emitidos 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco) CRI da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove) CRI da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil, setenta e um) CRI da 3ª Série;

5. <u>Valor da Emissão</u>: o valor da Emissão será de R$202.395.000 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes aos CRI da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes aos CRI da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes aos CRI da 3ª Série;

8. <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u>: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1. abaixo, até a Data de Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.8.1 abaixo;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

9. Remuneração dos CRI da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.3 abaixo;

10. Remuneração dos CRI da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.4 abaixo;

21. Classificação de Risco: os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco pela Standard & Poor's ("Agência de Classificação de Risco"). A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 12 de novembro de 2024, o rating "br.AA(sf)" aos CRI, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Classificação de Risco definitiva dos CRI, contemplando as características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo.

[...]"

"*3.3.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o*

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

regime de garantia firme de colocação para o Valor da Emissão ("Garantia Firme"), com a intermediação dos Coordenadores. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em até 07 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. A Garantia Firme será prestada desde que, e somente se, satisfeitas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, no qual está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI. A colocação dos CRI decorrentes do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, será conduzida sob o regime de melhores esforços"

"*3.11. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:*

3.11.1. Foi adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e 2° do artigo 61, da Resolução CVM 160, o Procedimento de Bookbuilding, que definiu: (i) o número de séries da Emissão, observado que qualquer uma das séries poderia não ser emitida; (ii) a quantidade e volumes finais da Emissão, considerando a eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão; e (iv) a taxa final da Remuneração de cada série. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, nos termos da Aprovação Societária da Devedora, de realização de Assembleia Especial de Investidores ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

2.6. As Partes decidem alterar as Cláusulas 5.1, 5.1.1. 5.2.1, 5.2.1.1, 5.2.2, 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.3, 5.2.3.1 e 5.2.3.2 para refletir a remuneração apurada Procedimento de *Bookbuilding, bem como outros ajustes de comum acordo entre as Partes*, que passarão a vigorar com as redações abaixo:

"*5.1.Atualização Monetária*

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

5.1.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou da Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo "dut" um número inteiro. Para a Data de Aniversário do dia 16/12/2024, será considerado um "dut" = 19 (dezenove) Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" todas as datas constantes no Anexo II;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

(iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

[...]"

"*5.2.1. <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u>*

5.2.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("<u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u>").

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
p = 102,0000 (cento e dois inteiros);
K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis; e

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

[...]"

"*5.2.2. <u>Remuneração dos CRI da 2ª Série</u>*

5.2.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("<u>Remuneração dos CRI da 2ª Série</u>").

5.2.2.2. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI da 2ª Série, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 14,3922 (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento);

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

[...]"

"*5.2.3. <u>Remuneração dos CRI da 3ª Série</u>*

5.2.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("<u>Remuneração dos CRI da 3ª Série</u>" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "<u>Remuneração dos CRI</u>").

5.2.3.2 A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI 3ª Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

[...]"

2.7. As Partes decidem alterar a Cláusula 1.4 do Termo de Securitização para incluir as informações referentes ao registro da ata da reunião do conselho de administração da

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Devedora que aprovou a emissão das Notas Comerciais, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"1.4 A emissão das Notas Comerciais foi aprovada pela Devedora com base nas deliberações aprovadas em reunião do conselho de administração realizada em 12 de novembro de 2024, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 28 de novembro de 2024 sob o nº 429.480/24-6 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição do dia 5 de dezembro de 2024."*

2.8. As Partes decidem alterar a Cláusula 3.15.2 do Termo de Securitização para esclarecer que a Destinação de Recursos (conforme abaixo definida) será realizada pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, passando a vigorar com a redação abaixo:

> *"3.15.2 Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), dos imóveis descritos do Anexo VII.A ao presente Termo de Securitização ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo VII.B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo II deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), sob pena de vencimento antecipado."*

2.9. As Partes decidem alterar o Anexo I do Termo de Securitização, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, que passará a vigorar na forma do Anexo I, do Termo de Securitização consolidado por meio do **Anexo A**.

2.10. Partes decidem alterar o Anexo VII do Termo de Securitização, para refletir determinados ajustes na Destinação de Recursos, considerando, inclusive, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, que passará a vigorar na forma do Anexo VII, do Termo de Securitização consolidado por meio do **Anexo A.**

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização, conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcritas no **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.

3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1 acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2. Este Primeiro Aditamento será registrado na B3 pela Emissora, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiado junto ao Custodiante, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Primeiro Aditamento, conforme a declaração prevista no Anexo V ao Termo de Securitização.

4.3. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Primeiro Aditamento pelos referidos meios.

4.4. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Primeiro Aditamento será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

5. LEGISLAÇÃO E FORO DE ELEIÇÃO

5.1. Legislação Aplicável. Este Primeiro Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Primeiro Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

(assinaturas nas páginas seguintes)

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A..)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

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

Agente Fiduciário



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

ANEXO A

AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

TERMO DE SECURTIZAÇÃO CONSOLIDADO

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 366ª EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Securitizadora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
como Agente Fiduciário

11 de dezembro de 2024

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora celebrou com a Emissora o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", em 12 de novembro de 2024, conforme aditado em 11 de dezembro de 2024, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, em 3 (três) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora ("Termo de Emissão de Notas Comerciais" e "Notas Comerciais", respectivamente);

(ii) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, serão destinados, pela Devedora, integral e exclusivamente conforme previsto na cláusula 3.15 abaixo;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(iii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora e a respectiva subscrição pela Emissora, esta passou a ser titular de crédito em face da Devedora, observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");

(iv) a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), conforme alterada, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

(v) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural*" ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente); e

(vi) a Emissora tem a intenção de vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514") e da Lei nº 14.430, para que sirva de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora ("CRI"), que serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, sob regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente).

As Partes celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.* " ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, aos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Afiliadas"	significa qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum e os acionistas.
"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo acima.
"Agente de Liquidação"	significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** instituição, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n° 1.240, 1° andar, conjunto 12 Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, ou outra instituição financeira que venha substitui-la nessa função, contratada pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
"Amortização dos CRI"	significa a amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário, a ser paga conforme estabelecido na Cláusula 5.3 abaixo.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Especial de Investidores" ou "Assembleia de Titulares de CRI"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado a ser divulgado no *website* da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, na forma do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Safra"	significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 58.160.789/0001-28.
"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"	significa o boletim de subscrição por meio do qual Securitizadora subscreverá as Notas Comerciais.
"Bradesco BBI"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A**, instituição financeira com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n° 06.271.464/0073-93.
"CCI"	significam as cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n° 10.931, sendo que as CCI representam a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21"	significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 99503-4, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (0341).
"Conta da Devedora"	significa a conta corrente nº 45007-0, agência 0034, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco Safra (422).

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Conta Liquidação B3 1ª Série"	significa a conta 213-9, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Conta Liquidação B3 2ª Série"	significa a conta 214-0, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Conta Liquidação B3 3ª Série"	significa a conta 214-1, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), a qual integra o Patrimônio Separado e por meio da qual será liquidada a Oferta.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e os Coordenadores e, ainda, a Devedora.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 que será responsável pela distribuição da Oferta.
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Banco Safra e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários"	significam todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.
"CRI em Circulação"	significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora 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 ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.
"CRI da 1ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.
"CRI da 2ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"CRI da 3ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 366ª emissão em 3 (três) séries da Emissora.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Integralização"	significa a data em que houver a integralização dos CRI por investidor(es).
"Data de Emissão"	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2024.
"Data de Vencimento da 1ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento da 2ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento da 3ª Série"	significa a data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, 17 de novembro de 2031.
"Data de Vencimento dos CRI"	significa a Data de Vencimento da 1ª Série, a Data de Vencimento da 2ª Série e a Data de Vencimento da 3ª Série.
"Data de Vencimento das Notas Comerciais"	significa a data de vencimento de cada uma das séries de Notas Comerciais, conforme definidas na cláusula 4.1.6. do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"Devedora"	significa a **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28.
"Dia Útil"	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	significam, quando em conjunto: o relatório nos termos do modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, bem como das matrículas atualizadas, conforme aplicável, referente às aquisições; e (ii) acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários, do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre. cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso) e seus respectivos comprovantes de pagamentos; e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos.
"Documentos da Operação"	significam os documentos envolvidos na Operação de Securitização, quais sejam: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos (assim considerados o prospecto preliminar, o prospecto definitivo); (vii) a Lâmina; (viii) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (ix)

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento (conforme definidos no Prospecto); (x) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
"Emissão"	significa a emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo acima.
"Encargos Moratórios"	significa, sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor devido aos titulares de CRI decorrente da Emissão e/ou dos Documentos da Operação, a multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como os juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die,* sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 dia útil.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Escriturador" e "Escriturador das Notas Comerciais"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra instituição financeira que venha substitui-la nessa função, contratada pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"	significam os eventos listados na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e reproduzidos na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, que determinam o vencimento antecipado de referido título.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas no valor de R$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para fazer frente às Despesas, a ser constituído na Conta Centralizadora. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Instituições Participantes"	significam as instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que participam da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JTF"	significa Jurisdição de Tributação Favorecida.
"Legislação Social"	significa a legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente.
"Legislação Socioambiental"	significa a legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.195"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	significam, quando mencionadas em conjunto: incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*.
"MDA"	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Notas Comerciais"	significam as notas comerciais emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 3 (três) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	significam as Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	significam as Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora.
"Notas Comerciais da 3ª Série"	significam as Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores e contará com a possibilidade de participação de Instituições Participantes; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e a Devedora, de aumentar a

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, no valor de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), os quais serão destinados a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no momento em que for encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Operação de Securitização"	significa a presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Ordem de Investimento"	significa, no âmbito da Oferta, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI que deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI e a taxa de Remuneração dos CRI, observada a taxa máxima aplicável. Neste sentido, será admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	significa a ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 10.11 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, que 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.

"Pedido de Reserva"	significa, no âmbito da Oferta, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI que deverão enviar solicitação de reserva para subscrição aos Coordenadores, conforme aplicável.
"Pedido de *Waiver*"	significa o pedido da Devedora à Emissora, anteriormente à ocorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, para que convoque Assembleia de Titulares de CRI, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.
"Pessoas Vinculadas"	significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PIS"	significa o Programa de Integração Social.
"Preço de Integralização"	significa o valor pelo qual os CRI serão integralizados, na primeira Data da Integralização, correspondente a seu Valor Nominal Unitário e nas demais Datas de Integralização pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração.
"Primeira Data de Integralização"	significa data da primeira subscrição e integralização dos CRI.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes mínimos ou máximos conduzido pelos Coordenadores nos termos da Cláusula 3.11.1 deste Termo de Securitização.
"Prospecto Definitivo"	significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em 3 (Três) Séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*".
"Prospecto Preliminar"	significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (Três) Séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*".

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Prospectos"	significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar quando referidos em conjunto.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Remuneração"	significa, quando referidas em conjunto, as remunerações dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 abaixo.
"Remuneração dos CRI da 1ª Séries"	significa, a remuneração dos CRI da 1ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 abaixo.
"Remuneração dos CRI da 2ª Série"	significa, a remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.2 abaixo.
"Remuneração dos CRI da 3ª Série"	significa, a remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme descrita na Cláusula 5.2.3 abaixo.
"Resgate Antecipado das Notas Comerciais"	significa o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"Resgate Antecipado dos CRI"	significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 194"	significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
"Resolução CMN 5.118"	significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais"	significa o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", conforme aditado.
"Termo de Securitização"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*".
"Titulares de CRI" ou "Investidores"	significam os detentores de CRI, a qualquer tempo.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"Valor Nominal Unitário"	significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais).
"Valor Emissão"	significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do estatuto social aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

1.4. A emissão das Notas Comerciais foi aprovada pela Devedora com base nas deliberações aprovadas em reunião do conselho de administração realizada em 12 de novembro de 2024, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 28 de novembro de 2024 sob o nº 429.480/24-6 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição do dia 5 de dezembro de 2024.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 366ª Emissão conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, conforme disposto neste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação em cartórios de registro de Imóvel e títulos e documentos, quando for o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários é da Emissora, tendo em vista a subscrição das Notas Comerciais por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da formalização do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI
1. Emissão: 366ª (tricentésima sexagésima sexta); 2. Série: 3 (três); 3. Quantidade de CRI: serão emitidos 202.395 (duzentos e dois mil, trezentos e noventa e cinco) CRI, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco) CRI da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e nove) CRI da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e um) CRI da 3ª Série; 4. Lastro dos CRI: Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI; 5. Valor da Emissão: o valor da Emissão será de R$202.395.000 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes aos CRI da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes aos CRI da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes aos CRI da 3ª Série; 6. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 7. Atualização Monetária: os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. Os CRI da 3ª série serão objeto de atualização monetária, conforme disposto na Cláusula 5.1; 8. Remuneração dos CRI da 1ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1 abaixo, até a Data de Pagamento da Remuneração do CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.6.1 abaixo;

9. Remuneração dos CRI da 2ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.2.2 abaixo;

10. Remuneração dos CRI da 3ª Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, a ser calculado conforme Cláusula 5.2.3 abaixo;

11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração da respectiva 1ª Série, 2ª Série ou 3ª Série será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;

12. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, 2ª Série ou 3ª Série, conforme aplicável, será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

13. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;

14. Data de Emissão: 15 de novembro de 2024;

15. Local de Emissão: São Paulo – SP;

16. Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

17. Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

18. Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI da 3ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031;

19. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais.

20. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

21. Classificação de Risco: os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco pela Standard & Poor's ("Agência de Classificação de Risco"). A Agência de Classificação de Risco atribuiu, em 12 de novembro de 2024, o rating "br.AA(sf)" aos CRI, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Classificação de Risco definitiva dos CRI, contemplando as

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

características da Oferta descritas no Prospecto Preliminar, será atribuída até a data de divulgação do Anúncio de Início e divulgada no Prospecto Definitivo.

22. Subordinação: não há;

23. Forma e Comprovação da Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador (conforme abaixo definido), a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

24. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do "*Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA*" das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"*, datado de 15 de julho de 2024 ("Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"), o CRI classifica-se como "*Residencial*", "*Concentrado*", "*Apartamentos ou Casas*", "*Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida*". Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

25. Código ISIN dos CRI 1ª da Série: BRRBRACRIR37;

26. Código ISIN dos CRI 2ª da Série: BRRBRACRIR45; e

27. Código ISIN dos CRI 3ª da Série: BRRBRACRIR52.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI:

3.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

3.3. Colocação e Procedimento de Distribuição:

3.3.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor da Emissão ("Garantia Firme"), com a intermediação dos Coordenadores. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em até 07 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. A Garantia Firme será prestada desde que, e somente se, satisfeitas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, no qual está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI. A colocação dos CRI decorrentes do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, será conduzida sob o regime de melhores esforços.

3.3.2. O exercício, pelos Coordenadores, da Garantia Firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes constantes do Contrato de Distribuição, a ser observado anteriormente à data de concessão do registro pela CVM ou data de liquidação da Oferta, conforme o caso, e demais requisitos estabelecidos neste Termo de Securitização. O não atendimento de uma ou mais condições precedentes, anteriormente à liquidação da Oferta, sem a sua renúncia pelos Coordenadores, será tratado como cancelamento da Oferta, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

3.4. Público-Alvo da Oferta:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

3.4.1. A Oferta (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.

3.5. Pessoas Vinculadas:

3.5.1. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta (conforme abaixo definido), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.5.2. Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, "Pessoas Vinculadas" são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

3.5.3. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM 160.

3.5.4. Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

3.5.5. Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

da Resolução CVM 160 não se aplica (i) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem "(iii)", a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

3.6. Plano de Distribuição:

3.6.1. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores, sendo:

(i) observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, quando em conjunto com as Instituições Participantes, realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo;

(ii) que as Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e

(iii) que o Coordenador Líder deve garantir (a) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (b) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

3.7. Período de Distribuição:

3.7.1. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e dos Coordenadores. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.7.2. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

3.8. Aceitação da Oferta:

3.8.1. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será necessariamente utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição:

3.9.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

3.9.2. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.9.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3, observados os procedimentos operacionais da B3.

3.9.4. Desde que recepcionados até às 16:00 horas, os recursos provenientes das integralizações dos CRI serão enviados pela Securitizadora à Devedora, à título de pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais. Os recursos provenientes das integralizações dos CRI recebidos pela Securitizadora após às 16:00 horas da respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais contarão com os melhores esforços da Securitizadora para a transferência à Devedora na respectiva Data de Integralização das Notas Comerciais, sendo que, não sendo possível tal transferência, esta deverá ser realizada pela Securitizadora no dia imediatamente subsequente à respectiva Data de Integralização, não sendo devidos quaisquer encargos, multas, juros e/ou mora pela Securitizadora à Devedora.

3.10. Encerramento da Oferta:

3.10.1. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM.

3.11. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:

3.11.1. Foi adotado pelos Coordenadores nos termos dos §§ 1° e 2° do artigo 61, da Resolução CVM 160, o Procedimento de *Bookbuilding*, que definiu: (i) o número de séries da Emissão, observado que qualquer uma das séries poderia não ser emitida; (ii) a quantidade e volumes finais da Emissão, considerando a eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional; (iii) a quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão; e (iv) a taxa final da Remuneração de cada série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Notas Comerciais, anteriormente à primeira Data de Integralização da respectiva série e sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, nos termos da Aprovação Societária da Devedora, de realização de Assembleia Especial de Investidores ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares de CRI.

3.12. Classificação de Risco:

3.12.1. A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, com base no encerramento de cada exercício social, de acordo com o disposto no artigo 33, §§10 e 11, da Resolução CVM 60. A Emissora, neste ato, obriga-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data de sua divulgação, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site, na data de sua divulgação, e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

3.12.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores:

(i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Barão de Tefé, nº 27, sala 601, Saúde, CEP 20220-460, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; ou

(ii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 8º Andar, Conjunto 82, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05.

3.13. Formador de Mercado:

3.13.1. Nos termos do artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. No entanto, a despeito da

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

recomendação dos Coordenadores, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

3.14. Declarações: Para atendimento ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160, no artigo 18, §4º da Lei 10.931, e na Resolução CMN 5.118, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pela Instituição Custodiante, e pela Devedora, respectivamente.

3.15. Destinação de Recursos:

3.15.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para aquisição das Notas Comerciais.

3.15.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas diretas ou indiretas), integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados a aquisição, construção e/ou reforma a incorrer pela Devedora (ou por suas controladas diretas ou indiretas), dos imóveis descritos do Anexo VII.A ao presente Termo de Securitização ("Imóveis Destinação"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) previsto no Anexo VII.B deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), sob pena de vencimento antecipado.

3.15.3. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a Imóvel Destinação ("Custos e Despesas Destinação"), indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

3.15.4. A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

3.15.5. Será possível a inserção de novos empreendimentos imobiliários, além daqueles inicialmente previstos, desde que mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 13 abaixo, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI mediante assembleia especial que representem ao menos 75% (setenta e por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votarem pela não inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.15.6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.15 até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, consequentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

3.15.7. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.15.8. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.15.9 sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais ("Autoridades") em prazo inferior ao mencionado abaixo, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

3.15.9. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 30 de janeiro de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Relatório"), acompanhado dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.15.10. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.15.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.15.12. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.15.10 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.15.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento.

3.15.14. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.15.15. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.15.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em cada data de integralização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 ("Data de Integralização"), sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Emissora, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou da Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização monetária dos CRI da 3ª Série incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada conforme a seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

$$VNa = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vne = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator C acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"k" = número de ordem de "NIk", variando de 1 até n;

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

Dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. e

dut = número de dias úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da 3ª Série, sendo "dut" um número inteiro. Para a Data de Aniversário do dia 16/12/2024, será considerado um "dut" = 19 (dezenove) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

(i) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(ii) Considera-se "Data de Aniversário" todas as datas constantes no Anexo II;

(iii) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI da 3ª Série;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

(iv) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e

(vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

5.1.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI da 3ª Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

5.1.1.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia de Titulares de CRI") para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva do IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte do Devedora quanto pela Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.1.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, consequentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e a Securitizadora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13 não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da taxa substitutiva do IPCA, a Emissora deverá resgatar os CRI da 3ª Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da Remuneração dos CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

da 3ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remunerações

5.2.1. Remuneração dos CRI da 1ª Série

5.2.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo ("Remuneração dos CRI da 1ª Série").

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

onde:

J = valor da remuneração devida ao final do período de capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
p = 102,0000 (cento e dois inteiros);
K = número de ordem da Taxa DI, variando de "1" até "n";
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. e os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis; e

Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

compensações entre a Securitizadora e o Titular de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.1.2. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série").

5.2.2. Remuneração dos CRI da 2ª Série

5.2.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da 2ª Série").

5.2.2.2. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI da 2ª Série, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$j = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 14,3922(quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos)*;*

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.2.3. O cálculo da Remuneração CRI da 2ª Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br). Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive).

5.2.2.4. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série").

5.2.3. Remuneração dos CRI da 3ª Série

5.2.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a 7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Remuneração dos CRI").

5.2.3.2. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário dos CRI 3ª Série, desde a data de início da rentabilidade (inclusive) até a Data de Pagamento da remuneração em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido) ou de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{j} = \mathrm{VNe} \times (\mathrm{FatorJuros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

"FatorJuros" = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

"taxa" = 7,6900 (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos);

"DP" = corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série (ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso) e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

5.2.3.3. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga semestralmente, de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série e as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI").

5.2.4. Indisponibilidade da Taxa DI. Exclusivamente para os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, no caso de ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substitui-la legalmente ("Taxa Substitutiva Legal"). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias de que trata a presente Cláusula 5.2.3 será utilizada a última Taxa DI divulgada ("Novo Parâmetro" e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente "Taxa Substitutiva DI").

5.2.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares de CRI da respectiva série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI com relação aos CRI a serem

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

resgatadas, será utilizado para a apuração de "TDIk" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.2.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.2.5 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos do presente item, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.7. Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.2.6 acima serão cancelados pela Emissora. Neste caso, para o cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados da respectiva série, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3. Amortização dos CRI

5.3.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4. Encargos Moratórios

5.4.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, respeitado o fluxo de recebimento dos valores devidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

à razão de 1% (um porcento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 (um) Dia Útil.

5.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

5.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.6. Local de Pagamentos

5.6.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, na data de seu pagamento, qualquer dos CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir de referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição de referido Titular de CRI.

5.7. Tributos

5.7.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência do Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Devedora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos do Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

5.7.2. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme abaixo definido), com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

6.1.1. A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, observados os respectivos prazos de cura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, todas as obrigações da Devedora devidas no âmbito das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da 1ª, 2ª e 3ª séries das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido das Remunerações das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento das Remunerações das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ("Valor Nominal de Vencimento Antecipado"), nas seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais"):

(i) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

(ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas ("Controladoras") e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas"); (b) pedido de autofalência pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Devedora, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 ("Lei de Falências e Recuperação Judicial") ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("Afiliadas"), de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Devedora, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

(vii) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na cláusula 3.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(ix) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Devedora e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelas Controladas no prazo supra mencionado;

(x) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou suas Controladas, que resulte em alteração de controle final da Devedora e/ou de suas Controladas, sendo certo que a Devedora deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Devedora, no curso ordinário de negócios da Devedora; e

(xii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos das Notas Comerciais, conforme descritos abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comercias"), a Emissora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 deste Termo de Securitização:

(i) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (i) da Cláusula 6.2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(iv) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(v) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vi) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(vii) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de bens de posse e/ou propriedade da Devedora, cujo valor individual ou agregado, represente percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo permanente da Devedora, com exceção da venda de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora a terceiros dentro do curso normal de negócios da Devedora;

(viii) infração à Legislação Social, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

(ix) infração à Legislação Socioambiental (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé desde que obtido efeito suspensivo mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa pela Devedora e que não causem um efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira ou operacional da Devedora; ou (2) na situação reputacional da Devedora (no caso deste item (2), desde que possa afetar em sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas neste Termo de Emissão) ("Efeito Adverso Relevante");

(x) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Devedora, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei nº 12.846"), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção");

(xi) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xii) inadimplemento pela Devedora ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(xiii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora e a publicação das demonstrações financeiras da Devedora ("Índice Financeiro"), sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 31/12/2023, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\textit{Patrimônio Líquido}}\right) \leq 0{,}80$$

b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{\textit{Dívida Líquida} + \textit{Imóveis a Pagar} + \textit{Custos e Despesas a Apropriar}}\right) \geq 1{,}5 \; ou \; < 0$$

onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"**Custos a Apropriar**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

6.2.2. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.1 acima, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.3. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.1 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o quórum estabelecido na Cláusula 6.2.2 acima, e,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares de CRI previstos na Cláusula 13 abaixo, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI ("Pedido de *Waiver*" e "Assembleia de Pedido de *Waiver*", respectivamente).

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que estes representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, "CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário), que não sejam

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI; (iii) pagamento das Remunerações dos CRI; e (iv) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicáveis, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DAS NOTAS COMERCIAIS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

7.1.1. Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições constantes da cláusula 5.1.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, em 15 de novembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

7.1.2. A Devedora deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo").

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Primeira Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculadas *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis,* desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Resgate Facultativo Antecipado Primeira"), conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Prêmio} = [(\mathbf{1} + \boldsymbol{i})^{\frac{\boldsymbol{du}}{\mathbf{252}}} - \mathbf{1}] * \boldsymbol{Pur}$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

7.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Segunda Série farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

das Notas Comerciais Segunda Série, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, e da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da Segunda Série").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Segunda Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Segunda Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Segunda Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

7.1.6. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série e farão jus ao pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série ou, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme a fórmula abaixo e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Primeira Série e Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Segunda Série, "Prêmio").

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

FVPk = $(1+TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo a *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

onde:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^{n} nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

7.1.7. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais de qualquer das séries.

7.1.8. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

7.2.1. A Emissora deverá realizar resgate antecipado exclusivamente para os CRI 1ª Série, e para os CRI 2ª Série, da totalidade dos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, para os CRI 3ª Série, da totalidade dos CRI 3ª Série, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA o que ensejara, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a obrigação de a Devedora realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais Primeira Série ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI").

7.2.2. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando (i) a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Valor de Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.2.3. Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata*

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

temporis desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora:

Valor de Resgate = VR

Onde:

VR: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do resgate obrigatório facultativo total acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

7.2.4. Não haverá Resgate Antecipado parcial dos CRI.

7.2.5. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

7.2.6. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos respectivos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

7.2.7. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7.2.8. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

7.2.9. Caso a Emissora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI.

7.3. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos

7.3.1. A devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos titulares dos CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 4.2.8 do Termo de Emissão de Notas Comerciais realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos").

7.3.2. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.3. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

7.3.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos do Termo de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

7.3.5. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.6. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

7.4. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

7.4.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais da respectiva série. Nesta hipótese, a Emissora comunicará sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o seguinte procedimento:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais"), o qual deverá ser encaminhado com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data em que pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do resgate antecipado, incluindo o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

houver; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre a quantidade de Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e o pagamento das Notas Comerciais; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;

(ii) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI da respectiva série, por meio de edital de oferta de resgate antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, propostos pela Devedora;

(iii) os Titulares de CRI deverão se manifestar acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação, pela Emissora ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), do edital mencionado no item "ii" acima. Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado. Caso a Emissora não se manifeste dentro do prazo acima mencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição total da Oferta de Resgate Antecipado; e

(iv) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido, não será realizado o resgate antecipado dos CRI.

7.4.2. A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

7.4.3. Os Titulares de CRI poderão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Emissora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais conforme proporção dos Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que, neste caso, a Emissora deverá promover o resgate dos CRI proporcionalmente aos CRI detidos por Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.5. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

7.5.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 15 de novembro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa") de acordo com as cláusulas a seguir:

(i) a Devedora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

(ii) a Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo (a) a estimativa do valor do da Amortização Extraordinária Facultativa que variará conforme a série da Emissão, caso aplicável; (b) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(iii) por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, os Titulares de Notas Comerciais Primeira Série e das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série ou das Notas Comerciais Segunda Série, conforme aplicável, calculadas pro rata temporis desde a primeira Data de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série"), conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = [(1+i)^{\frac{du}{252}} - 1] * Pur$$

onde:

Pur = Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora;

i = 0,6000% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

du = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento (Exclusive).

(iv) por ocasião Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, os Titulares de Notas Comerciais Terceira Série farão jus ao pagamento do Valor Nominal das Notas Comerciais Terceira Série mediante o pagamento do valor indicado nos itens "(i)"e "(ii)" abaixo, dos dois o maior: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/marketdata/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Terceira Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Terceira Série" e, em conjunto com o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa Primeira Série e Segunda Série, "Prêmio de Amortização").

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Terceira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Terceira Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Terceira Série, sendo n um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

$$FVPk = (1 + Taxa\ DI)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

7.5.2. A Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, proporcionalmente às Notas Comerciais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado ou, conforme aplicável, de acordo com os prazos abaixo:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da divulgação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(e) em até 5 (cinco) Dias Úteis caso tenha ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(iii) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de pessoa diligente, 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;

(ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xi) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

(xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xiii) indenizar os Titulares de CRI, em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por comprovado desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(xiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, ressalvado o Agente Fiduciário, que deverá seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 17 e na Cláusula 11.6 abaixo, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xv) disponibilizar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 relatório anual do Agente Fiduciário. Referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social. Os documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; e

(xvi) a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, e enviá-lo ao Agente Fiduciário na mesma periodicidade.

8.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4. 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 aberta de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes e os atos a serem praticados no âmbito da Operação de Securitização não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social da Emissora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em (1)

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e 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) é legítima e única titular (a) dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs; (b) dos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (c) do Fundo de Despesas;

(v) conforme declarado nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou a Conta Centralizadora;

(vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(ix) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(x) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores 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; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(xi) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xiii) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI; e

(xiv) A Devedora está apta a figurar como emitente do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo ser companhia aberta com setor principal de atividade o imobiliário, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118, e não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Instituição Financeira"), ou é controlada por Instituição Financeira.

9. GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas quaisquer garantias reais ou pessoais a fim de garantir o fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, ou às obrigações da Devedora no âmbito das Notas Comerciais.

9.2. Regime Fiduciário. Os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

9.3. 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 assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

9.4. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R$154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), e o valor de R$6.551.439,30 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais e trinta centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*"), na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida perante o Itaú Unibanco S.A., sob o nº 99503-4, agência 0910 ("Conta Centralizadora"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização.

9.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Devedora, na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de do Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas comprovadamente incorridas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

9.8. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 abaixo, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 10.11 abaixo.

9.9. 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.

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

9.11. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e integrarão o patrimônio separado dos CRI. As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária e risco baixo emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada, com liquidez diária e risco baixo; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária e risco baixo, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, "Investimentos Permitidos").

9.12. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora à Devedora na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Notas Comerciais, pela Conta Centralizadora e pelo Fundo de Despesas e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 Lei nº 14.430.

10.2.2. Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

10.4. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua liquidação imediata, 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.

10.6. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, 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 (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. 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 instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.7. Na hipótese acima, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas necessárias para sua administração ou necessárias para a liquidação do Patrimônio Separado. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora deverá (i) leiloar os ativos que compõem o Patrimônio Separado e ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste Termo de Securitização, ou (ii) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

10.8. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o art. 28 Lei nº 14.430, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de dezembro de 2024.

10.10. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não tenha realizado a recomposição;

(iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

(iv) Remuneração dos CRI; e

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(v) Amortização dos CRI.

10.12. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.11 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração conforme a lei e este Termo de Securitização.

11.2. Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as a legislação e a regulamentação aplicáveis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) o representante legal que assina este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, tem plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações conforme o presente Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

(vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

(viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

(ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(x) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores 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; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xiii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xiv) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

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

(xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(xxi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(xxii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo X deste Termo de Securitização.

11.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, até que todas as obrigações decorrentes do CRI tenham sido quitadas ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

11.3. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 abaixo;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;

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

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

(x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI;

(xiii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvi) disponibilizar aos Titulares de CRI o valor nominal unitário dos CRI, calculado de acordo com a metodologia deste Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;

(xvii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(xviii) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;

(xix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade sede da Devedora e/ou da Emissora;

(xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no 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, II da Resolução CVM 17;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxiv) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e

(xxv) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: o Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

(i) à título de implementação e verificação da Destinação dos Recursos, será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco 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 do presente instrumento, e (a.ii) parcela anual de R$ 16.000,00 (dezesseis 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 do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (a.iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais;

(ii) 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*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos 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$ 800,00 (oitocentos 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, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(iii) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;

(iv) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;

(v) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário;

(vi) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vii) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titulares de CRI; e

(viii) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) 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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

(i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação;

(ii) com quórum de maioria simples dos presentes à Assembleia de Titulares de CRI, quando em segunda convocação; ou

(iii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, caso tenha sido notificado e não tenha sanado tal descumprimento.

11.6. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. A substituição do Agente Fiduciário obrigará ao aditamento deste Termo de Securitização.

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

11.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.10. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado") abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e

(iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de comprovado ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

12.3. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

12.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) 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 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 será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.6. 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: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.

12.8. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

12.9. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 10.5 acima.

12.10. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores ("Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;

(ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Banco Liquidante, o Custodiante e o Escriturador, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento;

(iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.7 acima, observado o disposto na Cláusula 10.7 acima; e

(v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por 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, à Legislação Anticorrupção.

12.11. Na hipótese prevista na Cláusula 12.7 acima, ou ainda, na Cláusula 12.9 acima, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

(i) realização de aporte pelos Titulares de CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;

(ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 acima; ou

(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.11 acima.

(iv) A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

13. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

13.1. Os Titulares de 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 de CRI.

13.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela CVM; (iii) pela Emissora; ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60.

13.3. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI dar-se-á mediante publicação de edital na forma da Cláusula 13.4 abaixo deste Termo de Securitização com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e com antecedência mínima de 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não será admitido que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.4. As convocações das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizadas, 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.opeacapital.com/pt/), na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, alínea "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

13.5. Instalação da Assembleia de Titulares de CRI: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

13.6. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

13.7. Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, no que couber, e Resolução CVM 60.

13.8. Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia, explicitando a divisão por série.

13.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI, e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.10. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao representante do Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

13.11. Quórum de Deliberação Geral: Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*Waiver*) dos Investidores para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

13.12. As demonstrações contábeis do patrimônio separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

13.13. A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao Quórum de Deliberação Geral, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula 11.5 acima.

13.14. Quórum de Deliberação Qualificado: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, dependerão de deliberação em Assembleias de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias:

(i) à Remuneração dos CRI e das Notas Comerciais;

(ii) à Data de Vencimento dos CRI e das Notas Comerciais;

(iii) aos valores e datas de amortização dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais;

(iv) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) à modificação dos quóruns de deliberação estabelecidos nesta cláusula;

(vi) às alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI;

(vii) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado;

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(viii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo e a execução dos Créditos Imobiliários. O disposto neste não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.15. Efeito Vinculante: As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.16. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

13.17. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos da Resolução CVM 60 e do artigo 5, inciso III da Resolução CVM 81.

13.18. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor. Os investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia Securitizadora antes do início da assembleia.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

13.19. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: (a) 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; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; (c) envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; e (d) 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. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. As despesas da operação existem única e exclusivamente por ocasião e realização da Operação de Securitização para atender as necessidades da Devedora, portanto são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito ("Despesas"), sendo que (i) as Despesas *Flat* serão descontadas pela Securitizadora do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) Remuneração da Emissora. A Emissora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão, será devida parcela única de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora ou a quem ela indicar na primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 2 (dois) dias, contados da primeira Data de Integralização, e as demais pagas

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração");

Remuneração Extraordinária da Emissora.

(c) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional de R$ 900,00 (novecentos reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(d) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(ii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (1) 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 ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*; os valores devidos no âmbito dos subitens (1) e (2) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

(c) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas 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.

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

(e) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas".;

(f) a remuneração 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 pela emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emitente da CCI 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,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário, conforme Cláusula 11.4 acima;

(iv) Remuneração do Escriturador. A remuneração do Escriturador dos CRI no montante equivalente a (1) parcela única de implantação no valor de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) Remuneração do e Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração do Escriturador dos das Notas Comerciais no montante equivalente a: (1) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (2) parcelas anuais, no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(vi) Remuneração do e Agente de Liquidação. A remuneração do Agente de Liquidação no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por série, a serem pagas anualmente, sendo a primeira até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(vii) Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente, ou seu eventual substituto, fará jus a uma remuneração correspondente a R$ 3.200,00 reais) ao ano,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia de Titulares de CRI;

(x) 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;

(xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(xii) todos os emolumentos e taxas de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI e às Notas Comerciais;

(xiii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

14.1.1. Caso a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 acima, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

14.1.2. O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) dias da solicitação da Devedora.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

14.1.3. As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores deverão ser pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do Preço de Integralização.

14.1.4. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

14.1.5. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

14.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

14.1.7. Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

14.1.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 acima, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

14.2. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

14.2.1. Caso a Data de Vencimento dos CRI seja prorrogada por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, ou ainda, caso após a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora, o Agente Fiduciário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 14.1 acima, continuarão sendo devidas.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de CRI deverão consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estão sujeitos. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, 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 investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1° da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

15.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

15.3.1. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

15.3.2. 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 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.

15.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

15.4.1. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários 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.

15.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em 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, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL também é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Até que entre em vigor lei específica, a partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.5. Pessoas Físicas

15.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n° 11.033.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

15.5.2. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.6. Entidades Imunes e Isentas

15.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

15.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.7.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em países com JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

15.7.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em países com JTF estão sujeitos à tributação conforme 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).

15.7.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n.º 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

15.8. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

15.8.1. Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

15.8.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional ("Resolução CMN nº 4.373/2014"), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

15.8.2. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

15.8.2.1. As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRA, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão 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 (www.opeacapital.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.

16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM., nos termos da Resolução CVM 60 e mais normas em vigor.

17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora junto à B3, conforme artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos conforme disposto neste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito, via mensagem eletrônica ou e-mail, e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração nas informações abaixo descritas em até 5 (cinco) Dias Úteis. As notificações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000 – São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.3. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.4. Acordo Integral. Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

19.5. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

19.6. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Securitização, constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.7. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Securitização pelos referidos meios.

19.8. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Securitização será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

19.9. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando decorrer de alterações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

20.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	0001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.693/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar parte – conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

4. TÍTULO
As Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
São os imóveis referidos abaixo, a saber: Significam os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.
Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 1ª (primeira) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série (conforme definido no Termo de Emissão), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série subsequente, de acordo com a fórmula constante na cláusula 4.1.9.1.1 do Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO

As Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

São os imóveis referidos abaixo, a saber:

Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.
Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 2ª (segunda) série não será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 14,3922% (quatorze inteiros, três mil novecentos e vinte e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.1.9.2.1. do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo em 15 de novembro de 2024

SÉRIE	3ª	**NÚMERO**	003	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		
CNPJ: 02.773.542/0001-22		
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa		
CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88.		
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar		
CEP: 05425-020	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**		
CNPJ: 26.462.963/0001-28		
Endereço: Av. Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, Consolação		
CEP: 01228-200	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO

As Notas Comerciais da 3ª Série emitidas pela Devedora em favor da Emissora, em 15 de novembro de 2024, conforme "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais), sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) referentes à 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) referentes à 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) referentes à 3ª Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

São os imóveis referidos abaixo, a saber:

Significa os imóveis registrados sob (i) as matrículas nº 77.265; 19.290; 25.550 e 25.266 do 10º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Avenida Santa Marina, nº 1462; na Avenida Santa Marina 1444; na Rua Henrique Ongari Lote 1, Quadra 11 e na Rua Henrique Ongari Lote 90, São Paulo SP, no município de São Paulo, Estado de São Paulo; ***(ii)*** a matrícula nº 378.560 do 11º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305, na Praça Santo Inácio de Loyola, na Av. João Dias 1.084, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, ***(iii)*** a matrícula nº 142.589 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizado na Rua Maestro Cardim, 115, no município de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

São Paulo, Estado de São Paulo e ***(iv)*** as matrículas nº 135.304; 155.862; 29.368; 81.626; 52.690; 52.688; 8.937; 173.688; 256.454; 15.056; 9.824; 149.318; 12.652; 201.112; 120.721; 147.965 e 51.520; do 6º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, localizados, respectivamente, na Rua Coelho Barradas n. 398; na Rua Coelho Barradas n. 400; na Rua Coelho Barradas n. 412; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 10; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 14; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 16; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 18; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 22; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 26 e34; na Rua Dr. Armando Tarantino n. 40; na Rua José dos Reis n. 855; na Rua José dos Reis n. 867; na Rua José dos Reis n. 877; na Rua José dos Reis n. 885; na Rua José dos Reis n. 893 e na Rua José dos Reis n. 899, no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	15 de novembro de 2024.
Data de Vencimento Final:	13 de novembro de 2031.
Prazo Total:	2.554 (dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro) dias.
Valor de Principal:	R$202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais) na Data da Emissão, sendo (i) R$64.945.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais) da 1ª Série; (ii) R$69.379.000,00 (sessenta e nove milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) da 2ª Série; e (iii) R$68.071.000,00 (sessenta e oito milhões, setenta e um mil reais) da 3ª Série.
Quantidade de Notas Comerciais:	202.395 (duzentas e duas mil, trezentas e noventa e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 64.945 (sessenta e quatro mil, novecentas e quarenta e cinco) da 1ª Série; (ii) 69.379 (sessenta e nove mil, trezentas e setenta e nove) da 2ª Série; e (iii) 68.071 (sessenta e oito mil e setenta e uma) da 3ª Série.
Quantidade de CCI:	3 (três), sendo 1 (uma) da 1ª primeira série, 1 (uma) da 2ª (segunda) série e 1(uma) da 3ª série.
Atualização Monetária:	O valor da CCI da 3ª (terceira) série será objeto de atualização monetária.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, correspondentes a

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

	7,6900% (sete inteiros, seis mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração da 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculado conforme fórmula constate da cláusula 4.1.9.3.2 do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, conforme do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	De acordo com os valores e datas indicados no Anexo V ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
8. GARANTIAS	
A CCI não conta com garantia real imobiliária nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais que constam no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

CRI 1ª Série						
Nº de ordem	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	16/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	15/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

40	15/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série						
Nº de ordem	**Data de Aniversário**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	16/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

9	15/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª Série						
Nº de ordem	**Data de Aniversário**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	16/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	15/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
14	15/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
77	15/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª Série						
Nº de ordem	**Data de Aniversário**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
1	16/12/24	-	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/01/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
5	15/04/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
6	15/05/25	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/06/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
8	15/07/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
9	15/08/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
10	15/09/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
11	15/10/25	-	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/25	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/25	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

14	15/01/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
15	18/02/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
16	16/03/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
17	15/04/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
18	15/05/26	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/06/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
20	15/07/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
22	15/09/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
23	15/10/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
24	16/11/26	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/12/26	-	Não	Não	Não	0,0000%
26	15/01/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
27	15/02/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
28	15/03/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
29	15/04/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/27	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/06/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
32	15/07/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
33	16/08/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
34	15/09/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
35	15/10/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
36	16/11/27	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/12/27	-	Não	Não	Não	0,0000%
38	17/01/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
39	15/02/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
40	15/03/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
41	17/04/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
42	15/05/28	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	16/06/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
44	17/07/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
45	15/08/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
46	15/09/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
47	16/10/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
48	16/11/28	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/28	-	Não	Não	Não	0,0000%
50	15/01/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
51	15/02/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
52	15/03/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
53	16/04/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
54	15/05/29	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
56	16/07/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
57	15/08/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
58	17/09/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
59	15/10/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
60	16/11/29	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
61	17/12/29	-	Não	Não	Não	0,0000%
62	15/01/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
63	15/02/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
64	15/03/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
65	15/04/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
66	15/05/30	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	17/06/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
68	15/07/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
69	15/08/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
70	16/09/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
71	15/10/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/30	18/11/30	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	16/12/30	-	Não	Não	Não	0,0000%
74	15/01/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/31	-	Não	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

77	15/04/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
78	15/05/31	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	16/06/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
80	15/07/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
81	15/08/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
82	15/09/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
83	15/10/31	-	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/31	17/11/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 366ª Emissão em 3 (três) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado nesta data.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

São Paulo, [**DATA**].

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª *Emissão em 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)*

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 366ª emissão
Séries: 3 (três)
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.**A.
Quantidade: 200.000 (duzentos mil)
Espécie: quirografária
Classe: N/A
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, [**DATA**].

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

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão e, até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO V - 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", por meio do qual foram emitidas três cédulas de crédito imobiliárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), celebrado em 12 de novembro de 2024, conforme alterado, entre a Emissora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que para fins do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão em 3 (três) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão em até e 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em 12 de novembro de 2024, conforme alterado, ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, [data].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[assinaturas]

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA DEVEDORA PARA FINS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118

Aos Coordenadores:

ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132
São Paulo - SP

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011
São Paulo - SP

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01.310-930
São Paulo -SP

c/c

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000
São Paulo - SP

Ref.: *Declaração da Devedora para fins da Resolução CMN 5.118, no âmbito da Oferta.*

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), no âmbito da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão, em 3 (Três) séries,

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente), para fins do artigo 3º, inciso I, alínea "a", da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), na presente data, em caráter irrevogável e irretratável aos Coordenadores, que:

(i) é companhia aberta cujo setor principal de atividade é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais publicadas pela Devedora ("Demonstrações Financeiras"), sendo suficiente para evidenciar a representatividade do setor imobiliário acima indicada as informações referentes ao item 27 das Demonstrações Financeiras, que especifica que o único segmento operacional da Devedora é a incorporação imobiliária, conforme evidenciado no Anexo A à presente Declaração;

(ii) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, nos termos do artigo 3º, inciso I, alínea "b", da Resolução CMN 5.118;

(iii) em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão **não serão** direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência nos termos do artigo 3º, inciso II, alínea "a", da Resolução CMN 5.118;

(iv) as notas comerciais a serem emitidas pela Devedora quer servirá de lastro dos CRI, se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I da Resolução CMN 5.118; e

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(v) está apta a emitir os títulos de dívida que servirão como lastro dos CRI, cumprindo, para tanto, com todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118.

A presente Declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Devedora. A Devedora autoriza a divulgação desta Declaração para qualquer autoridade governamental, judicial, arbitral, administrativa ou de autorregulação (incluindo a CVM) que venha a solicitá-la, para defesa dos direitos dos Coordenadores, sociedades dos seus grupos econômicos e administradores.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Declaração pode ser assinada eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar esta Declaração e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade desta Declaração e qualquer alteração.

São Paulo, [data].

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

ANEXO A

à *Declaração da Devedora Para Fins Da Resolução CMN 5.118 celebrada em [DATA]*

27. Segmentos operacionais

A Companhia possui apenas um segmento operacional definido como incorporação imobiliária.

A Companhia está organizada, e tem o seu desempenho avaliado, como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos.

Essa visão está sustentada nos seguintes fatores:

- não há divisões em sua estrutura para gerenciamento das diferentes linhas de produtos, marcas ou canais de venda; e
- as operações trabalham para mais do que um empreendimento.

As decisões estratégicas da Companhia estão embasadas em estudos que demonstram oportunidades de mercado e não apenas no desempenho por produto ou canal, por exemplo.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão e, até 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VII – IMÓVEIS DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ANEXO VII.A: Identificação dos Imóveis Destinação

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificado de recebíveis imobiliários?
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	KV Participações S.S. Ltda	Não	22.934.640	11,3%	0	Não
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Hípica D. Imobiliário	Não	111.513.739	55,1%	122.281.667	Sim
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	LAVVI MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Não	38.439.288	19,0%	0	Não
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n.	Giuseppe Bianco; ii) Giuseppina Carnevale Bianco; iii) Vicenzo Bianco e Vanderci Facundini Bianco; e iv) Luis Bianco	Não	29.507.333	14,6%	0	Não

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520	representado por Isis da Silva Bianco; / i) Orlando Sbarra; ii) Maria Sbarra Domingues; iii) Cristiane Sbarra Domingues Gomes; iv) Alexsander Sbarra Domingues; v) Clayton Luis Sbarra; vi) Emerson Luis Sbarra / Rosana Caetano da Silva Paleari / Eduardo Zaniquelli e Assucena Aparecida Comparoli Zaniquelli / Catharina Maugere Musumeci / Andreia Figaro e Marcelo Pipoli De Carvalho / Nelson De Almeida Júnior e Marisa Gomes De Almeida / Leonor Lodi Costa, Sylvia Maria Lodi Turella, Fernanda Lodi Turella e Lucy Teresa Lodi Turella / José Roberto Campo, Sonia Maria Lacanna Campo, Lucas Campo e Marcio Campo Junior / Alessandro Zacarias Antunes Rodrigues e Dilma Maria Da Silva Rodrigues / i) Debora da Silva Leite Custodio Fugii ; ii) Priscila de Andrade Matos; iii) Marcelo de Andrade Custodio; iv) Gloria da Silva Leite Custodio ; Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / Maria Clara Gomes de Campos e Leita Helena Gomes de Campos; / i) José Alberto Marcinkievicius; ii) Renata Guedes Marcinkievicius; iii) Guilherme Guedes Marcinkievicius; iv) Marcelo Guedes Marcinkievicius; v) Thiago Guedes Marcinkievicius; e vi) Vera Lucia Soares Guedes. / i) Takuje Taguti; ii) Espólio de Domingos Taguti; e iii) Edson Yoshinobu Taguti;/ Brigida Augusta Trombetta / Evandro Rodrigues e Daniele Dias Doborovski / i) Espólio de Pedro Heredia Santarella e Espólio de Wilma Zanetti Heredia; i.i) Rubens Heredia Zanetti (solteiro); i.ii) Eduardo Heredia Zanetti e Erika Vieira da Luz (solteiro, mas tem companheira); i.iii) Manoel Heredia Zanetti assistido por Erika Santana Heredia; ii) Katia Regina Heredia Biacca e André Luís Biacca;					
	TOTAL		**202.395.000**	**100,0%**	**122.281.667**	-

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Tabela VII.B: Cronograma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Imóveis Destinação

Imóveis	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	º semestre fiscal
	Total	024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	029
	202.395.000	0	29.972.856	35.688.657	7.839.018	26.356.677	19.763.815	33.689.653	27.592.063	13.158.928	8.333.333	-
0º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265 /Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266	22.934.640	0	0	0	1.828.479	947.678	4.363.844	6.317.855	6.317.855	3.158.928	0	0
1º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157,	111.513.739	0	0	22.282.425	0	22.282.425	4.792.934	22.548.415	21.274.207	10.000.000	8.333.333	0

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560												
º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	38.439.288	0	21.066.294	0	0	1.942.574	10.607.036	4.823.383	0	0	0	0
º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr.	29.507.333	0	8.906.562	13.406.232	6.010.539	1.184.000	0	0	0	0	0	0

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520												

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Imóvel Lastro (RGI/Endereço/Matrícula)	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos d CRI da presente Emiss dividido por Imóvel Destinação (*)
10º RGI SP-SP /Avenida Santa Marina, 1462 e 1468 - Lote 59 Matr. 77.265	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	25.934.640	3.000.000	22.934.640	0	22.934.640	22.934.640	11,3%

169

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

/Rua Henrique Ongari, 145 - Lote 60 Matr.19.290 /Avenida Santa Marina, 1444 - Lote 90 Matr. 25.550 / Rua Henrique Ongari Lote 1 e Quadra 11 - Lote 90 Matr.25.266								
11º RGI SP-SP / Rua Antonio Bandeira, 129, 157, 161, 271, 283, 289, 305/ Praça Santo Inácio de Loyola, Av. João Dias 1.084, Av. João Carlos da Silva/ Matr. 378.560	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	233.795.406	95.615.000	138.180.406	26.666.667	111.513.739	111.513.739	55,1%
1º RGI SP-SP / Rua Maestro Cardim, 115 São Paulo SP/ Matr. 142.589	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	190.647.232	152.207.944	38.439.288	0	38.439.288	38.439.288	19,0%
6º RGI SP-SP / Rua Coelho Barradas n. 398 - Matr. 135.304 (TR)/ Rua Coelho Barradas n. 400 Matr. 155.862/ Rua Coelho Barradas n. 412 Matr. 29.368/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 10 Matr. 81.626 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 14 Matr. 52.690 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 16 Matr. 52.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 18 Matr. 8.937 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 22 Matr. 173.688 / Rua Dr. Armando Tarantino n. 26/34 Matr. 256.454/ Rua Dr. Armando Tarantino n. 40 Matr. 15.056 / Rua José dos	Aquisição, desenvolvimento, construção e/ou reforma	29.507.333	0	29.507.333	0	29.507.333	29.507.333	14,6%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Reis n. 855 Matr. 9.824 e 149.318/ Rua José dos Reis n. 867 Matr. 12.652 (TR) / Rua José dos Reis n. 877 Matr. 201.112 / Rua José dos Reis n. 885 Matr. 120.721 / Rua José dos Reis n. 893 Matr. 147.965 / Rua José dos Reis n. 899 Matr. 51.520								

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja R$ 202.395.000,00 (duzentos e dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil reais).

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO VIII – DESPESAS FLAT

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Estruturação	Flat	Opea	22.509,85	0,009004%	20.000,00	0,008000%
Taxa de Administração	Flat	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Pesquisa Reputacional	Flat	Opea	249,00	0,000100%	249,00	0,000100%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Oliveira Trust	5.691,52	0,002277%	5.000,00	0,002000%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Oliveira Trust	18.212,86	0,007285%	16.000,00	0,006400%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003825%	8.000,00	0,003200%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	11.951,72	0,004781%	10.000,00	0,004000%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000478%	1.000,00	0,000400%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,008605%	18.000,00	0,007200%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Assessor Legal	Flat	Cescon	149.812,73	0,059925%	140.000,00	0,056000%
Agente de Publicidade	Flat	TBD	10.000,00	0,004000%	10.000,00	0,004000%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Comissão Estruturação/Coordenação/Garantia Firme	Flat	IBBA	625.000,00	0,250000%	625.000,00	0,250000%
Comissão de Distribuição	Flat	IBBA	4.875.000,00	1,950000%	4.875.000,00	1,950000%
Impostos (Gross Up)	Flat	IBBA	594.859,47	0,237944%	594.859,47	0,237944%
Auditoria do P.S	Flat	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade do P.S	Flat	VACC	120,00	0,000048%	120,00	0,000048%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	60.500,00	0,024200%	60.500,00	0,024200%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	2.500,00	0,001000%	2.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000090%	224,96	0,000090%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	Anbima	2.979,00	0,001192%	2.979,00	0,001192%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	Anbima	14.915,00	0,005966%	14.915,00	0,005966%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	75.000,00	0,030000%	75.000,00	0,030000%
Total			6.551.439,30	2,6205757%	6.522.047,43	2,6088190%

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% Valor da Emissão	Valor Líquido	% Valor da Emissão
Taxa de Administração	Mensal	Opea	3.939,22	0,001576%	3.500,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	Oliveira Trust	17.074,56	0,006830%	15.000,00	0,006000%
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	Oliveira Trust	1.365,96	0,000546%	1.200,00	0,000480%
Instituição Custodiante	Anual	Vórtx	8.854,45	0,003542%	8.000,00	0,003200%
Escriturador	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%
Escriturador Nota Comercial	Anual	Vórtx	19.922,52	0,007969%	18.000,00	0,007200%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Liquidante	Anual	Opea SCD	20.991,25	0,008397%	18.000,00	0,007200%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001280%	3.200,00	0,001280%
Contabilidade	Mensal	VACC	360,00	0,000144%	360,00	0,000144%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	B3	1.900,00	0,000760%	1.900,00	0,000760%
Total Anual			167.087,92	0,066835%	151.720,00	0,0606880%

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou **"**Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 366ª emissão, em 3 (Três) séries, da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) Emissão, em 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo de Securitização"), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, esta Declaração pode ser assinada eletronicamente por meio de *Docusign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar esta Declaração e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade desta Declaração e qualquer alteração.

São Paulo, [].

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 366ª Emissão em 3 (Três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.)

ANEXO X – RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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: 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. - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2° 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; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
Garantias: 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.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (31-03-2023); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03. a 2023.09 a 2023.09 a 2024.03
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2023; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022 e em dezembro de 2023; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da apólice de seguro; - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (01-04-2024) - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (03-04-2023)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 30.920.000,00	**Quantidade de ativos:** 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2° Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. **CDI + 4,75% a.a. na base 252.** **CDI + 4,5% a.a. na base 252.**
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inocorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 67.435.000,00	**Quantidade de ativos:** 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 7.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2° semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4° 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2023; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022 e 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente (30-06-2023); - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Cópia do contrato social das Fiduciantes para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestre encerrado em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a março de 2023; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; Matrículas com AF averbada. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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: - Laudo de Avaliação dos Imóveis com Verificação do LTV realizado pela Securitizadora (29-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstram o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão (31-01-2024); - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea (11-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstram 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguái/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência dos eventos de recompra compulsória (28-04-2023); - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima (28-04-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (13-11-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (14-08-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (15-05-2023) - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 23/09/2032
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação); e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 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:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório definitivo de Rating (23-03-2023); - Renovação do Relatório de Rating (mínimo brBBB) (ATUALIZAR OBRIGAÇÃO COM RECEBIMENTO DO RELATÓRIO DEFINITIVO) (23-03-2023); - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) (14-04-2023) - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (15-01-2024); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (14-07-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (13-01-2023); - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora. (02-05-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-07-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2024) -	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-01-2023) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-07-2023) - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (29-09-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (31-03-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.164.000,00	**Quantidade de ativos:** 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da 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; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	**Quantidade de ativos:** 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação (30-03-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Demonstrações Financeiras da Devedora (30-03-2023) - Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2024) - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (26-01-2024) Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (28-07-2023)	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 790.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 33.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 25/11/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP (19-04-2023) - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora (30-03-2023) - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 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.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1° trimestre de 2023.
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-01-2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.	
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.
Garantias: (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (14-12-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; e - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro, referente ao período correspondente a junho de 2022 a dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.	

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (09-01-2023) - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (08-01-2024) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-07-2023) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-01-2024) - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 42.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (19-10-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (13-11-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (14-08-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logistica (15-05-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-07-2022) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente (03-03-2023) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora devidamente auditadas acompanhada da memória de cálculo dos Índices Financeiros (14-04-2023)	
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes;	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras 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 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; e - Arquivamento da ACS das Sociedades Fiduciantes na competente Junta Comercial.	
Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Envio do Exemplar da Escritura de Compra e Venda que formaliza a transferência do Imóvel à Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 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,	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	**Quantidade de ativos:** 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia atualizada da matrícula dos Imóveis Alienados; - Cópia das apólices de seguro contratadas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; e - Relatório Mensal de Monitoramento referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matricula 200.051 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as 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; (VI) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão das Notas Comerciais devidamente assinado; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestre de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 187.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários; - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Verificação do Valor Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária; - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros da Avalista referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP; - Lavratura da escritura pública de venda e compra objetivando a aquisição do Imóvel pelos Cedentes; e - Documento comprovando o envio para a Locatária da referida notificação, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023; - Registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ; e - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matriculas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade 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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 15/05/2037
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos da sede e domicílio das Partes; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade; - Certidão Simplificada da JUCEMG atualizada da Sociedade, bem como, os atos societários, caso aplicável; e - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas relativas ao respectivo exercício social, do relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, das Informações Contábeis Intermediárias não auditadas referente ao exercício de 2023; e - Relatório sobre a revisão das Informações Contábeis Intermediárias ? ITR da Emissora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de n° 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252. **IPCA + 13,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 156
Volume na Data de Emissão: R$ 59.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado com os respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Relatório de Medição pelo Agente de Medição referente ao exercício de 2023; - Cópia do Termo de Quitação, conforme definido do Termo de Securitização; - Celebrar e registrar na Junta Comercial competente a alteração do contrato social da Devedora, de forma a incluir novas cláusulas, que formalizarão a averbação da Alienação Fiduciária no contrato social da Devedora; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária ou, Na hipótese de inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades em um determinado mês, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência referente ao exercício de 2023; e - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao respectivo exercício encerrado, referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIOCASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64%	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 48.188.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 172
Volume na Data de Emissão: R$ 51.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 51697
Data de Vencimento: 14/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio a CBD da Cessão de Créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 58.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 84.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da notificação à Drogal sobre a Cessão Fiduciária, nos termos dos modelos constantes do Anexo 2.2(i) do referido Contrato; - Envio de notificação informando a cessão dos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma do Anexo III; - Verificação da razão entre (a) o EBITDA da Cedente acumulado no trimestre e (b) as últimas 3 parcelas de juros e amortização dos CRI deve ser de, pelo menos, 110% (cento e quinze por cento) referente ao exercício de 2023; e - Renovação sucessiva e automática de procuração relacionada ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena Fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões Fiduciárias das SPEs dos Projetos? e ?Contratos de Cessão Fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos contratos (?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? ("Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 38.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários nos RTDs competentes; e - Apresentação do endosso do Seguro à Cessionária, contemplando a Conta do Patrimônio Separado como a conta beneficiária do pagamento de qualquer indenização.	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (III) Seguro: A ser constituído;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comunicação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios por meio de notificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI; - Celebração de aditamento, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III; e - Balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 119.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas,	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 609.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 162
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Registro do Termo de Emissão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes das Partes. A Emissora compromete-se a realizar o protocolo nos referidos cartórios de registro de títulos e documentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Celebração do instrumento de alteração ao contrato social da OPI para formalizar a Alienação Fiduciária ora constituída, por meio da inclusão de uma cláusula no contrato social da OPI; e - Envio de notificação à Administradora nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matricula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 21300
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede os direitos creditórios que são de titularidade da cedente oriundos do Compromisso de Venda e Compra correspondente a 63,20% da parcela habite-se ajustada, perfazendo uma valor de 104.521.000 milhões de reais; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: WT PARTICIPAÇÕES LTDA;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 08/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD de São Paulo/SP; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por Auditor Independente, relativas ao exercício social anterior, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024); - Relatório, no formato constante do Anexo II ao Termo de Emissão de Nota Comercial devidamente assinado por seu diretor financeiro, informando o valor total destinado a cada Locação Futura durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos líquidos para as Locações Futuras (notas fiscais, e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, atos societários, faturas, comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos), bem como, quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos líquidos para as Sociedades. (01-02-2024); - Recebimento do relatório de classificação de risco. (01-04-2024); e - Recebimento do relatório de classificação de risco. (02-01-2024).	
Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 67.357.000,00	**Quantidade de ativos:** 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração, conforme definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais referente ao exercício de 2023; - Envio de notificação aos Adquirentes das Unidades quanto à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora, por qualquer evidência que, a critério da Securitizadora, comprove a ciência do adquirente da cessão fiduciária, a exemplo do boleto com mudança da conta de pagamento e indicação da cessão fiduciária; e - Registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, o qual deverá ser alterado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 135.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula do Imóvel; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Envio de notificação para ciência dos Locatários, nos moldes do Anexo ?Modelo de Notificação?; e - Envio de comprovação de que o Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi celebrado, conforme definido no Termo de Emissão e Notas Comerciais.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 30/12/2038
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro da Alienação Fiduciária de Equipamentos, perante o cartório de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) cidade de Capitão Poço, Estado do Pará, e (iii) cidade de Santa Maria do Pará, Estado do Pará, (iv) Cidade de Jacundá, Estado do Pará; - Registro da Escritura de Emissão, nos Cartórios de RTD competentes; e - Cópia digitalizada da página do respectivo Instrumento de Alteração Contratual da(s) Sociedade(s) registrado na junta comercial competente.
Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA.. ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 07/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 196.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 20/11/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 17/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobejo do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 280.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 203
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do instrumento de alteração do ato constitutivo da Sociedade; e - Comprovante do envio de notificação da Fiduciante para as Devedoras.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 1.161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1161000
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 320.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 223
Volume na Data de Emissão: R$ 140.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 12.267.000,00	**Quantidade de ativos:** 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 241
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente; - Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores; e - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficiária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 232
Volume na Data de Emissão: R$ 93.816.000,00	**Quantidade de ativos:** 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reservas e do Fundo de Reservas referente ao mês de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 216.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIOCASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios,	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 529.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 28/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais - Foram cedidos fiduciariamente quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da Alienação Fiduciária de Quotas, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, se houver, incluindo todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, existentes e futuros deles decorrentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 19.785.000,00	**Quantidade de ativos:** 19785
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.409.000,00	**Quantidade de ativos:** 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 238
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited "Lloyd's", por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora WT PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.684.136/0001-75; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios de titularidade originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra correspondentes a 30,23% (trinta inteiros e vinte e três centésimos por cento) da Parcela Habite-se Ajustada (ou 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) da Parcela Habite-se Original), totalizando o montante principal de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; (iii) Seguros de Garantia Financeira.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.324.000,00	**Quantidade de ativos:** 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 18.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 254
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 52.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 320
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.741.000,00	**Quantidade de ativos:** 17
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos 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,	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 3.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 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: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 291.029.000,00	**Quantidade de ativos:** 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	**Quantidade de ativos:** 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2° Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Documentos de Destinação referente ao 2° 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:** 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 mátriculas 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 matriculas 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 Matriculas 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.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - 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: 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 matriculas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 297233
Data de Vencimento: 17/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 42.478.000,00	**Quantidade de ativos:** 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a serem cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 30.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matriculas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 12.047.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Alienações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 54.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 21.558.000,00	**Quantidade de ativos:** 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 256.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 72.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobejo do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 21/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 314.202.000,00	**Quantidade de ativos:** 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguáí/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,	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 10.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.	
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 133
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 108.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 108900
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 470.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 226

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Volume na Data de Emissão: R$ 58.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 4.910.000,00	**Quantidade de ativos:** 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100%	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 165.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.471.000,00	**Quantidade de ativos:** 16
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 5.670.000,00	**Quantidade de ativos:** 5670
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 14.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4° trimestre de 2022 e ao 1° trimestre de 2023.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 1.895.000,00	**Quantidade de ativos:** 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 404.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 186.132.000,00	**Quantidade de ativos:** 186132
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 105.367.000,00	**Quantidade de ativos:** 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 122.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 458.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 1,8% a.a. na base 252. **ANBID + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 146.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matriculas 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 Matriculas 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)	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 5.571.000,00	**Quantidade de ativos:** 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 153

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 529.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 381.186.000,00	**Quantidade de ativos:** 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contem o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 228

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 107.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 107400
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 13/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 437.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.	

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 14.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3° Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

268

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (Mat. 129.122 RGI Americana/SP; 176.620 RGI Sumaré/SP e 7.706 RGI Nova Odessa/SP); Ref. setembro de 2022 e setembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (pendentes apenas os comprovantes de pagamento das despesas informadas no relatório); Ref. junho de 2022 a dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023, julho de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 96.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii)relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

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

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, ref. período encerrado em setembro de 2022 a março de 2023, abril de 2023 a outubro de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Indaiatuba/SP e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel 01, 02, 03, 04 e 05 no RGI Indaiatuba/SP. - Declaração assinada pelos representantes legais da emitente (Reserva Luiza) atestando que (a) permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Operação e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; e - Demonstrações Financeiras da (i) Emitente (RESERVA LUIZA) e da (ii) Avalista PJ (LOFTS) e (iii) PESSOTTO ALARCON, referente ao exercício social findo em dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.** **IPCA + 9,3% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (29-12-2022) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-12-2022) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (28-12-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (28-12-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (15-09-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-06-2023) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (24-01-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (24-01-2024) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) arquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2024) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (28-04-2023) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (27-10-2023) - Demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa, ref. setembro de 2022; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engebanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e em janeiro de 2023; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Verificação do Fundo de Juros da Operação (Mínimo de R$513.831,06), referente ao mês de maio de 2022; - Verificação do Valor do Fundo de Obras (mínimo de R$1.142.571,00) devendo ser comprovados os dispêndios com a obra em março e abril de 2022 nos termos do Anexo 4.9.2.7.1; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii)relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombanato e Almir Jorge Bombonatto.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em setembro de 2022, outubro de 2023 a abril de 2023 e maio de 2023 a novembro de 2023; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022 e 2023; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Adradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 543	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: US$ 173.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 173580
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 2	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho, setembro, novembro e dezembro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

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

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022 e 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - 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 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 1ºAditamento 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: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023); - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; e - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%).	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de verificação dos índices financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Relatório de destinação dos recursos acompanhado dos documentos comprobatórios da destinação, referente aos semestres encerrados em janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, 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. **CDI + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora (27-01-2023); - Demonstrações financeiras da Devedora (28-07-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2° semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2023. A Opea divulgou fato relevante a respeito do inadimplemento. Até a data de emissão do presente relatório, não foi realizada assembleia.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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 Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação tem dois pagamentos de em aberto, ainda não repactuados. A parcela de juros remuneratórios prevista para ocorrer no dia 08/11/2023 e a parcela juros remuneratórios e amortização previstas para ocorrer no dia 08/12/2023. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F (30-03-2023); e - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023).	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023.	
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.328.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313.042620008-17122023; - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação Trimestral do Percentual Mínimo verificado pelo Itaú Unibanco referente ao 3° e 4° trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Apuração da a Razão de Garantia, com base no Laudo de Monitoramento referente aos períodos de dezembro de 2022 a junho de 2023, e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023.
Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.025.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da verificação dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Teotônio Vilela-AL; e - Cópia das Notificações de Cessão, bem como os comprovantes de recebimento das referidas notificações pelos clientes.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Carnaúba Cortez e a Impacto Bioenergia Participações Ltda; (II) Cessão Fiduciária: Cede a fiduciária dos Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos recebidos pela emissora, bem como os títulos, valores e recebíveis oriundo das aplicações financeiras autorizadas;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 709.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃOTOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 98.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

(a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ n° 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula n° 282.517 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 038646.2.0010008-56 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Samburá; NIRF: 1.531.312-3; CCIR: 950.084.669.121-	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

4; CAR: MG - 3164308 - F8B8.49ED.08A8.492C.840B.89AD.EDFC.66A8; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de 2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rerratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.	
Garantias: Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 734.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4° trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente ao 4° trimestre de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às Cláusulas Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.

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 1ºAditamento 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.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

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: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	**Quantidade de ativos:** 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 324.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 405.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 51.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 149.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 52.483, n° 53.249, n° 106.566, n° 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 67.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4° trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.336.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 701.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 346.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 337.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Data de Vencimento: 16/12/2030
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e 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: 4	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 814.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.682.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 848.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 361.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a março de 2024; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual 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	

Docusign Envelope ID: A3A11153-835C-4FA5-AFA0-451762E92566

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252. **CDI + 5,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação dos recursos, referente ao semestre encerrado em julho de 2023 e em janeiro de 2024; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos (10-03-2023) - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia, 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: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252. **CDI + 5,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a dezembro de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (IPÊ HOLDING e ZOOTEC) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia, 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.	

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO G

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brAA (sf)' atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 366ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Lavvi)

11 de dezembro de 2024

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 366ª emissão de CRIs da Opea serão lastreadas pela 2ª emissão de notas comerciais e representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que possuem como única devedora a Lavvi. Entendemos que as notas comerciais têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

Contato analítico adicional

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Victor Nomiyama, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama
@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 11 de dezembro de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 366ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será de R$ 202,4 milhões e o instrumento será lastreado pela 2ª emissão de notas comerciais da Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (Lavvi; brAA/Estável/--), representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que reflete a qualidade de crédito da Lavvi como devedora. Entendemos que as notas comerciais possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

A Lavvi é uma incorporadora e construtora de imóveis residenciais e não residenciais de médio, médio-alto e alto padrão na capital paulista. Como acionistas da empresa, estão o Grupo Cyrela e a família fundadora com 61% no total, a Tarpon Capital com 15,1%, enquanto 21,9% são negociados livremente na B3. Para mais informações, consulte a seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

As características das séries com relação a seus respectivos juros remuneratórios, montantes emitidos e frequência de pagamento estão detalhadas abaixo:

Instrumento	Taxa de juros	Montante (em R$)	Frequência de pagamento dos juros remuneratórios	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 366ª emissão de CRIs	102,0% da Taxa DI ao ano	64,945 milhões	Semestral	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
2ª série da 366ª emissão de CRIs	14,3922% ao ano	69,379 milhões	Semestral	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
3ª série da 366ª emissão de CRIs	7,6900% ao ano*	68,071 milhões	Semestral	Duas parcelas nos dois anos finais da operação

*A 3ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 366ª emissão de CRIs	brAA (sf) preliminar	brAA (sf)	Novembro de 2031
2ª série da 366ª emissão de CRIs	brAA (sf) preliminar	brAA (sf)	Novembro de 2031
3ª série da 366ª emissão de CRIs	brAA (sf) preliminar	brAA (sf)	Novembro de 2031

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 8 de junho de 2023.
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Princípios dos ratings de crédito, 16 de fevereiro de 2011.

Artigos

- Definições de Ratings da S&P Global Ratings
- Rating 'brAA' atribuído à Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.; perspectiva estável, 22 de janeiro de 2024
- Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído às 1ª, 2ªe 3ª séries da 366ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Lavvi), 12 de novembro de 2024

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Opea Securitizadora S.A.		
1ª série da 366ª emissão de CRIs	12 de novembro de 2024	12 de novembro de 2024
2ª série da 366ª emissão de CRIs	12 de novembro de 2024	12 de novembro de 2024
3ª série da 366ª emissão de CRIs	12 de novembro de 2024	12 de novembro de 2024

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor’s Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido “como ele é”. AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 366ª (TRICENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.