PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - 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

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRIOG8
CÓDIGO ISIN DOS CRI PréxDI: BRRBRACRIOH6
CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRIOI4
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/558
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PréxDI: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/559
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/560
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI IPCA: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/561
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**") realizou a emissão de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em 4 (quatro) séries ("**CRI DI I**", "**CRI PréxDI**", "**CRI DI II**" e "**CRI IPCA**", conforme definido neste Prospecto, em conjunto, "**CRI**"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024 ("**Data de Emissão**"), o valor total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo **(a)** R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente aos CRI DI I; **(b)** R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente aos CRI PréxDI; **(c)** R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente aos CRI DI II; e **(d)** R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente aos CRI IPCA ("**Valor Total da Emissão**"), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão ("**Oferta**"). A alocação dos CRI entre os CRI DI I, os CRI PréxDI, os CRI DI II e os CRI IPCA foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), com base na demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA (conforme definido abaixo). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029, os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031, os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 e os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034. **Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 2 deste Prospecto**. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PréxDI não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme definido abaixo), conforme fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA**"). **Para mais informações sobre a fórmula de Atualização Monetária, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 2 deste Prospecto**. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, no informativo diário disponível em sua página na internet (**http://www.b3.com.br**) Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI DI I**"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("**Remuneração dos CRI PréxDI**"). A Remuneração dos CRI PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI DI II**"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros e cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI IPCA**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, Remuneração dos CRI PréxDI e Remuneração dos CRI DI II, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a Remuneração, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 2 deste Prospecto**. Os CRI foram depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. 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, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**"). Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos. Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 4 (quatro) séries, da 14ª (décima quarta) emissão, da JHSF Participações S.A. ("**Créditos Imobiliários**" e "**Devedora**", respectivamente), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Em 4 (quatro) Séries para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado ("**Escritura de Emissão**"). A Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("**Regime Fiduciário**"). O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão da garantia que integrarem as Debêntures, qual seja, a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) prestada nas Debêntures. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 37 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTA DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

O INVESTIDOR INTERESSADO PODERÁ SOLICITAR AOS COORDENADORES A DISPONIBILIZAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER ITEM 2.6 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS, CONFORME DESCRITO NO ITEM 4.4 DESTE PROSPECTO.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, 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 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

O registro automático da Oferta dos CRI DI, dos CRI PréxDI, dos CRI DI II e dos CRI IPCA foi concedido pela CVM em 31 de julho de 2024, sob os nºs CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/558, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/559, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/560 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/561, respectivamente.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** "HÍBRIDO", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE 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:** "OUTROS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, 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**.

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

COORDENADORES

bradesco bbi | btg pactual | XP

DEVEDORA

JHSF

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo

A data deste Prospecto Definitivo é 31 de julho de 2024.

O presente Prospecto Definitivo está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da Comissão de Valores Mobiliários.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2

2.4. Identificação do público-alvo 2

2.5. Valor Total de Oferta 2

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: 2

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 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: 16

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 providencias que serão adotadas 19

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

4. FATORES DE RISCO 20

4.1 Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) 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 20

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 38

5.1. Cronograma tentativo 38

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 40

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) 40

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 40

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 41

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 41

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 41

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 41

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 43

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 43

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 43

8.4 Regime de Distribuição 43

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 44

8.6. Formador de Mercado 49

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 49

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 49

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 50

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI 50

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 50

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 50

9.4. Política de investimento 50

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 51

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 51

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 54

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 54

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 54

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 54

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 55

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores 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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 55

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 55

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 55

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 68

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 69

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 70

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 70

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 70

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 71

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 71

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 76

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 77

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 77

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 81

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 88

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; 88

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta 94

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 95

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 95

15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, 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 95

15.3 Demonstrações financeiras da Devedora, 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 96

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 96

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 96

15.6 Termo de securitização de créditos 96

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 97

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 98

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 101

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 115

18.1 Informações Adicionais dos CRI 115

18.2. Informações Adicionais da Devedora 116

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA	119
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	131
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA	151
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E SEUS ADITAMENTOS	165
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS	461
ANEXO VI	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E SEUS ADITAMENTOS	2067
ANEXO VII	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E SEUS ADITAMENTOS	2159
ANEXO VIII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS	2223
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	2295
ANEXO X	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO	2299

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 20 A 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução CVM 160, a Emissora realizou a sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, de 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) CRI DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) CRI PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) CRI DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) CRI IPCA, observado que a quantidade de CRI emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme Procedimento de *Bookbuilding*, e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. Não há subordinação entre as séries. Os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora, em razão das Debêntures da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora. A Oferta é coordenada pelos Coordenadores, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, conforme aditado ("**Contrato de Distribuição**").

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme. Não é admitida a distribuição parcial dos CRI.

Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, ressalvado que qualquer uma das Séries dos CRI poderia ter sido, mas não foi, cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

Para os fins aqui previstos, "**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**": significa este prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência; "**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência, em todas as suas versões; e "**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "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", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.

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. 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 34 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 9 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R$ 6.470 mil até 30 de junho de 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de março de 2024)	O capital social está dividido em 7.927.248 ações (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de março de 2024)	O Patrimônio Líquido é de R$91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais), em 31 de março de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	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 31 de março de 2024):	578
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2024):	R$ 101.430.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2023):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2023):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 20 deste Prospecto, sendo eles: "*Registro da CVM*"; "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Crescimento da Emissora e seu Capital*"; e "*A Importância de uma Equipe Qualificada*".

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

(i) Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(ii) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição com garantia firme de colocação, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e

(iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores**", respectivamente), sendo que pode ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

Foram emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI. A quantidade de CRI emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI foi definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a alocação de, no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI nos CRI IPCA ("**Quantidade Mínima dos CRI IPCA**"). Exceto pelos CRI IPCA, qualquer das Séries poderia ter sido, mas não foi, cancelada.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:

Os CRI foram emitidos em quatro séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade dos CRI	Foram emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding* e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. Exceto pelos CRI IPCA, qualquer das Séries poderia ter sido, mas não foi cancelada.
Opção de Lote Adicional	Não há
Código ISIN dos CRI DI I	BRRBRACRIOG8
Código ISIN dos CRI PréxDI	BRRBRACRIOH6
Código ISIN dos CRI DI II	BRRBRACRIOI4
Código ISIN dos CRI IPCA	BRRBRACRIOJ2
Classificação de Risco	Os CRI não foram objeto de classificação de risco.
Data de Emissão	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024.
Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), **(i)** os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 16 de julho de 2029 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); **(ii)** os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de julho de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI PréxDI**"); **(iii)** os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de julho de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); e **(iv)** os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a "**Data de Vencimento dos CRI**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI foram depositados para **(a)** distribuição 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 **(b)** negociação no mercado secundário, no 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.
Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PréxDI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PréxDI não serão objeto de atualização monetária.
Atualização Monetária dos CRI IPCA	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA**"), de acordo com a seguinte fórmula: $$\boldsymbol{VN_a = VN_e \times C}$$ onde: VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator 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 NI_k, variando de 1 até n; n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro; NIk = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversários caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização; NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

	dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que: **(i)** na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis; **(ii)** o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; **(ii)** a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade; **(iii)** "Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V do Termo de Securitização; **(iv)** os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ 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; e **(vi)** Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir: $NIkp = NI_{k-1} \times (1+Projeção)$ *onde*: *NIkp* = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; *NIk-1* = conforme definido acima; e *Projeção* = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização. O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
Remuneração dos CRI DI I	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI DI I**"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: $FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$ Sendo que: FatorDI = produtório das Taxas DI, 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: $FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$ onde: n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro; k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n"; TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$ Sendo que: spread = 0,2000; DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Observações: A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento. Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI I foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

Remuneração dos CRI PréxDI	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("**Remuneração dos CRI PréxDI**"), de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$ onde: "J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorJuros" = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ Onde: "taxa" = 12,1380; DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro; A definição da taxa final da Remuneração dos CRI PréxDI foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.
Remuneração dos CRI DI II	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,35% (trinta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI DI II**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: $$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$ sendo que: FatorDI = produtório das Taxas DI, 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: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$ onde: n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro; k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n"; TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$$ Sendo que: spread = 0,3500; DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Observações: A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento. Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

<table>
<tr><td>Remuneração dos CRI IPCA</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros e cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:
J = VNa x (FatorSpread – 1)
Onde:
J = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
FatorSpread = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:
$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{spread}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$
Onde:
Spread = 7,0163;
DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.
A definição da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA foi ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.</td></tr>
<tr><td>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I</td><td>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI DI I (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I"), conforme tabela abaixo:
<table>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Juros</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI</td><td>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI PréxDI será paga nos meses janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI PréxDI (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI"), conforme tabela abaixo:
<table>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Juros</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15/01/2030</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15/07/2030</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>15/01/2031</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>14</td><td>15/07/2031</td><td>Sim</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II</td><td>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI DI II será paga nos meses janeiro de julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI DI II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II"), conforme tabela abaixo:
<table>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Juros</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15/01/2030</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15/07/2030</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>15/01/2031</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>14</td><td>15/07/2031</td><td>Sim</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA</td><td>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI IPCA será paga nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI IPCA (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA"), conforme tabela abaixo:</td></tr>
</table>

#	Datas de Pagamento	Juros
1	15/01/2025	Sim
2	15/07/2025	Sim
3	15/01/2026	Sim
4	15/07/2026	Sim
5	15/01/2027	Sim
6	15/07/2027	Sim
7	17/01/2028	Sim
8	17/07/2028	Sim
9	15/01/2029	Sim
10	16/07/2029	Sim
11	15/01/2030	Sim
12	15/07/2030	Sim
13	15/01/2031	Sim
14	15/07/2031	Sim
15	15/01/2032	Sim
16	15/07/2032	Sim
17	17/01/2033	Sim
18	15/07/2033	Sim
19	16/01/2034	Sim
20	17/07/2034	Sim

Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI.

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI ou, ainda, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso) da respectiva série será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados abaixo, sempre a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Amortização**"):

CRI DI			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/07/25	Sim	6,7000%
2	15/07/26	Sim	7,1811%
3	15/07/27	Sim	7,7367%
4	17/07/28	Sim	8,3855%
5	16/07/29	Sim	100,0000%

CRI PréxDI			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/07/25	Sim	6,7000%
2	15/07/26	Sim	7,1811%
3	15/07/27	Sim	7,7367%
4	17/07/28	Sim	8,3855%
5	16/jul/29	Sim	9,1530%
6	15/jul/30	Sim	10,0752%
7	15/jul/31	Sim	100,0000%

CRI DI II			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/07/25	Sim	6,7000%
2	15/jul/26	Sim	7,1811%
3	15/jul/27	Sim	7,7367%
4	17/jul/28	Sim	8,3855%
5	16/jul/29	Sim	9,1530%
6	15/jul/30	Sim	10,0752%
7	15/jul/31	Sim	100,0000%

CRI IPCA			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado
1	15/07/25	Sim	6,7000%
2	15/07/26	Sim	7,1811%
3	15/07/27	Sim	7,7367%
4	17/07/28	Sim	8,3855%
5	16/07/29	Sim	9,1530%
6	15/07/30	Sim	10,0752%
7	15/07/31	Sim	11,2040%
8	15/07/32	Sim	12,6177%
9	15/07/33	Sim	14,4397%
10	17/07/33	Sim	100,0000%

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso haja a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove a manutenção de a prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Securitizadora **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora

deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

A Emissora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e 3.10.6 do Termo de Securitização.

O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I**" e "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II**", respectivamente, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II**", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI**"):

(i) (a) parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI**", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{k=1}^{n} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) * \text{PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA**", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI**"; e "**Valor de**

	Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**"): **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória: $$VP = [\sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)] * PVNa$$ onde: PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA a ser amortizado; "VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA; "C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; "VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso; "n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro; "FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$$ onde: "TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, 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; e "nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo: $$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{\frac{n_k}{252}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$ onde: VNEk = conforme definido acima; C=conforme definido acima; Nk=conforme definido acima; VP = conforme definido acima; e i = 7,0163.
Resgate Antecipado dos CRI	A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos do Termo de Securitização, **(iii)** das hipóteses de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI previstas no Termo de Securitização, **(iv)** da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e **(v)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, após o decurso de (i) em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; (ii) em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; (iii) em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; (iv) em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos abaixo: A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos abaixo. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer

	obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI I**" e "**Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI II**", respectivamente, "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI I**" e "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI II**", respectivamente): $$\text{Prêmio} = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * \text{PU}$$ onde: PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI PréxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI**"): **(i)(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada pro rata temporis desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("**Prêmio de Resgate Antecipado CRI PréxDI**" e "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI PréxDI**", respectivamente): $$\mathbf{VP} = \sum_{\mathbf{k=1}}^{\mathbf{n}} \left(\frac{\mathbf{VNEk}}{\mathbf{FVPk}}\right)$$ onde: VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI; VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos do CRI PréxDI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI PréxDI, referenciado a partir da primeira Data de Integralização; n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$\boldsymbol{FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]\text{^}(nk/252)}$$ onde: nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Resgate Antecipado CRI IPCA**", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado CRI PréxDI, "**Prêmio de Resgate Antecipado CRI**"; e "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI IPCA**", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado dos CRI PréxDI, "**Valor de Resgate Antecipado dos CRI**"): **(i)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo: $$\text{VP} = \sum_{\text{k=1}}^{\text{n}} \left(\frac{\text{VNEk}}{\text{FVPk}} \times \text{C}\right)$$ onde: "VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA; "C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA; "VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

	"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro; "FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $$\text{FVPk} = (1 + \text{TESOUROIPCA})\text{^}(\text{nk}/252)$$ onde: "TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e "nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo: $$Duration = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$ onde: VNEk = conforme definido acima; C=conforme definido acima; Nk=conforme definido acima; VP = conforme definido acima; e i = 7,0163.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo	Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. Na hipótese 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("**Valor de Resgate Antecipado**"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo correspondente a cada uma das Séries ("**Preço de Resgate Antecipado**"), calculado conforme estabelecido abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 do Termo de Securitização. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i) (a)** com relação aos CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e **(b)** com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão das Debêntures.
Vencimento Antecipado	Vencimento Antecipado Automático: Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"), aplicando-se o disposto na cláusula 11.2.3 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo: **(i)** o inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas SPEs (conforme definido abaixo), de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido; **(ii)** ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos

conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("**Dívida Financeira**") da Devedora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora.

(vi) se a Devedora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Emissora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantia Reais.

Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 do Termo de Securitização:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental (conforme definido abaixo) que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Emissora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico (conforme definido abaixo); **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(vii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(viii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora,

		em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;
	(xi)	se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou
	(xii)	se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Emissora tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;
	(xiii)	se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;
	(xiv)	existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;
	(xv)	caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("**Índice LTV**"), observado o disposto na Escritura de Emissão e a opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV (conforme definido abaixo) até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);
	(xvi)	se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;
	(xvii)	protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;
	(xviii)	sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva autuação;
	(xix)	distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;
	(xx)	não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;
	(xxi)	caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
	(xxii)	não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;
	(xxiii)	arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;
	(xxiv)	descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1 inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("**Índice Financeiro**"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;
	(xxv)	caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;
	(xxvi)	desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e
	(xxvii)	venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;

	Para fins do disposto acima: (a) "**Autoridade Governamental**" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes; (b) "**Controlada**" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora; (c) "**Dívida Líquida**" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível; (d) "**Ônus**" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; (e) "**Patrimônio Líquido**" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários; (f) "**SPE**" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; (g) "**Data de Verificação**" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 do Termo de Securitização; e (ii) a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 do Termo de Securitização. (h) "**Relatório de Controle LTV**" significa o relatório fornecido pela Devedora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão; (i) "**Valor dos Imóveis**" significa o valor indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "**Avaliadoras**"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV; "**Data Limite para Recomposição do Índice LTV**" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;
Garantias	A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("**Garantias Reais**"): (i) Alienação fiduciária de imóveis de titularidade da Canárias Administradora De Bens Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 ("**Canárias**"); a JHSF Incorporações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("**JHSF Incorporações**"); a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70 ("**JHSF FBV**"); a Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços De Concierge Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("**Boa Vista**"); São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-12 ("São Sebastião") e a RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 ("RT 082" e, em conjunto, as "SPEs"), devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs (i) 68.178, 9.990, 68.176, 68.186, 68.181, 68.188, 68.184, 68.185, 68.170, 68.167, 68.175, 68.156, 68.151, 68.152, 68.155, 68.153, 68.157, 68.154, 68.166, 68.158, 67.363, 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941, 65.942, 54.738, 54.740 65.920, 65.921, 65.922, 49.579, 61.346 e 68.161, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo; (ii) 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044, 287.045, 287.021, 287.030, 287.013, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061, 287.042, 287.033, 287.016, 287.059, 287.041, 287.007, 287.012, 287.024 e 198.799, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Imóveis Garantia**"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"), constituída nos termos de instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e as SPEs, com interveniência e anuência da Devedora, conforme aditado ("**Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis**"), conforme Anexo X deste Prospecto, cujas certidões de matrículas atualizadas e demais dados cadastrais estão apensos ao Instrumento de Alienação Fiduciária. O Investidor interessado poderá solicitar aos Coordenadores a disponibilização dos laudos de avaliação dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; e

	(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "**Garantias Reais**"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio celebrado entre a Securitizadora e a Devedor, conforme aditado ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "**Contratos de Garantia**"). A Cessão Fiduciária subsistirá até que seja enviada à Securitizadora documentação que comprove, cumulativamente, as seguintes condições (a) o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas n nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e (b) o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão) (sendo os itens (a) e (b) definidos como "**Condição de Liberação**"). Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação da Condição de Liberação, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado e/ou descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações pecuniárias, a Securitizadora deverá tomar as ações necessárias para liberar os recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, à Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures.
Existência ou não de Regime Fiduciário	Foi instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, sobre o Fundo de Despesas, sobre Debêntures e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 ("**Regime Fiduciário**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
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 Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação: **(i)** insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI; **(ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(iv)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; **(vi)** renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou **(vii)** qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.
Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. **Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais** Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e 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, 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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585. Tributação corporativa: 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, serão submetidos à tributação corporativa aplicável. Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16 - A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585). PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

	Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. **Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais** Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585. Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%. Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil. **Conceito JTF** Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024. **Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Discussões Legislativas** Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.
Outros, direitos, vantagens e restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponde a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, após o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão.

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma descrita na Escritura de Emissão, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na Tabela 1 abaixo ("**Imóveis Lastro**" ou "**Imóvel Lastro**"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro, descrita na Tabela 2 abaixo, bem como o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos na Tabela 3 abaixo ("**Destinação dos Recursos**").

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R$ 615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R$ 84.108.225	12,0%
Total		**R$ 700.000.000,00**	**100,0%**

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R$)

Imóvel Lastro	2S/24(R$)	1S/25 (R$)	2S/25 (R$)	1S/26(R$)	2S/26 (R$)	1S/27 (R$)
Reserva Cidade Jardim	R$12.461.024,00	R$50.889.448,00	R$50.889.448,00	R$72.277.398,00	R$72.277.398,00	R$59.516.177,00
	2S/27(R$)	**1S/28(R$)**	**2S/28 (R$)**	**1S/29 (R$)**	**2S/29 (R$)**	**Total**
	R$59.516.177,00	R$59.516.177,00	R$59.516.177,00	R$59.516.177,00	R$59.516.177,00	**R$615.891.775,00**

Imóvel Lastro	2S/24(R$)	1S/25 (R$)	2S/25 (R$)	1S/26(R$)	2S/26 (R$)	Total
SP Surf Club	R$16.821.645,00	R$16.821.645,00	R$16.821.645,00	R$16.821.645,00	R$16.821.645,00	**R$84.108.225,00**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Para fins do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("**Documentos Comprobatórios**"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

c) a data limite para que haja essa destinação.

Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista acima até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

		Projetos		
Anos	**Semestres**	**Reserva**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	-	59.516.177
	2S/27	59.516.177	-	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	-	59.516.177
	2S/28	59.516.177	-	59.516.177
2029	1S/29	59.516.177	-	59.516.177
	2S/29	59.516.177	-	59.516.177
2030	1S/30	-	-	-
	2S/30	-	-	-
2031	1S/31	-	-	-
	2S/31	-	-	-
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI; observado o previsto no item (c) acima.

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 Oferta.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme descrita no cronograma indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo sem necessidade aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI ou da Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. O Cronograma Indicativo da Destinação de Recursos é feito com base na capacidade da Devedora de aplicação de recursos dado os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R$ 859.986.017,95
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R$ 634.825.079,89
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R$ 656.137.849,68
Total	**R$ 2.150.948.947,52**

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 providencias que serão adotadas

Não aplicável.

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

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima

Não aplicável.

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

Não aplicável.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

Os Prospectos contêm apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, 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 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.

4.1 Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) 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

Fatores de Risco dos CRI e da Oferta

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Operação Estruturada

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 desta Oferta 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 financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, caso necessário o 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustação da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizerem jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da

Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito 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 condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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 ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Adicionalmente, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade. 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 subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data desde Prospecto, 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, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que foram satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou devem ser satisfeitas até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro

da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes até a data da liquidação da Oferta, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ter sido levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa SELIC); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures a seu exclusivo critério, **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Securitizadora. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a 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.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de,

aproximadamente, R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais), em 31 de março de 2024, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI foi definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode ter impactado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Tendo em vista que haverá a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, não há como garantir que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Assim, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a 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, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração e a data de efetivo pagamento

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI DI I e DI II serão realizados com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos, observando-se ainda um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI IPCA será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

As Debêntures DI I, Préx DI e DI II e os CRI DI I, Préx DI e DI II são remunerados 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 à 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 Debêntures DI I, Préx DI e DI II, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures DI I, Préx DI e DI II. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Debêntures, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures da Segunda Série, e, consequentemente, dos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição a Taxa Substitutiva, que será o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do evento referido acima, Assembleia Geral, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI ou da atualização monetária das Debêntures IPCA, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI ("**Taxa Substitutiva DI**" e/ou "**Taxa Substitutiva IPCA**", conforme o caso e, em conjunto "**Taxa Substitutiva**"). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação, se cabível.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações da Emissora ou da Devedora, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso a Taxa DI e/ou o IPCA venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral deixará de ser realizada, e o a Taxa DI e/ou o IPCA divulgados passarão novamente a ser utilizada para o cálculo da remuneração e atualização monetária dos CRI, conforme o caso.

Caso não haja acordo sobre o Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o Resgate Antecipado

dos CRI, com seu consequente cancelamento (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da assembleia geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; (ii) na respectiva Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contratou prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão foi definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorreu por meio do Sistema de Vasos Comunicantes e a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries foi abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observada a Quantidade Mínima de CRI IPCA. Eventual série em que foi verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora e não emissão de carta conforto

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Emissora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante

O Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco associado à deterioração das condições financeiras da Devedora em razão de mudanças no cenário macroeconômico, inclusive decorrentes de guerras, pandemias e eventos geopolíticos

As condições macroeconômicas do Brasil podem ser afetadas por diversos fatores, tais como a flutuação das taxas de juros, do câmbio ou dos níveis de inflação, bem como das medidas do governo para atenuar tais efeitos, e instabilidade política local e internacional. Nesses casos, um aumento dos índices de inflação pode fazer com que a Devedora seja incapaz de repassar tais custos a seus clientes, deteriorando suas margens, bem como eventual aumento da taxa de juros pode afetar as suas despesas financeiras e resultado financeiro. A economia local pode sofrer impactos, ainda, decorrentes de eventos negativos nas economias de outros países, especialmente os Estados Unidos, os países da União Europeia e a China, que atualmente detêm grande influência sobre a economia global. Em caso de crises financeiras ou desaceleração da economia desses países, a economia brasileira pode ser negativamente afetada, impactando os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e seu desempenho. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Rússia e importados pelos países União Europeia. De forma semelhante, o conflito entre Israel e o grupo armado Hamas, iniciado no segundo semestre de 2023, elevou a tensão no Oriente Médio, levando instabilidade política à região, que abriga grandes produtores de petróleo. Desde a deflagração de tais conflitos, elevou-se o nível de incerteza em relação à estabilidade política e econômica dos países envolvidos e de outros indiretamente interessados, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia. A existência de conflitos armados e a percepção de sua ocorrência ser iminente podem causar pressões inflacionárias sobre a economia global, gerando pressão inflacionária e incerteza sobre as economias dos países envolvidos e de terceiros que transacionam com eles, o que pode desacelerar a economia brasileira e afetar adversa e materialmente a Companhia.

Por fim, a deflagração pandemias, epidemias, endemias e surtos de doenças também podem gerar efeitos negativos sobre as condições macroeconômicas locais e/ou globais, tal como ocorrido durante a pandemia de Covid-19, na qual foi observada a redução da atividade econômica no mundo e gerou efeitos sobre as economias perduraram posteriormente.

Em qualquer cenário, caso a administração da Devedora não seja capaz de reagir às mudanças macroeconômicas no tempo e da forma adequados, sua condição financeira e solvência podem ser deterioradas, gerando maior dificuldade para cumprir suas obrigações no âmbito das Debêntures e, consequentemente, afetando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Risco de Não Constituição das Garantias Reais

As Garantias Reais ainda não se encontram constituídas, até a data de assinatura do Termo de Securitização, tendo em vista que seus respectivos instrumentos, ainda não foram registrados perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias Reais, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, que poderão, inclusive, demandar a apresentação de documentos adicionais, a celebração de aditamentos ou mesmo a alteração de forma do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, há condições de eficácia em relação à alienação de determinados Imóveis Garantia. Caso as Garantias Reais não sejam constituídas e/ou a condição de eficácia descrita no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja cumprida, os Titulares dos CRI não poderão excutir as Garantias Reais, em sua totalidade, em caso de um descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações no âmbito dos CRI, caso haja uma deterioração de sua capacidade financeira.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Risco relativo à ausência de laudo de avaliação para um dos Imóveis Garantia

Até a data de divulgação do presente Prospecto, não foi emitido laudo de avaliação final para o imóvel objeto da matrícula nº 9.999, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis. Caso o laudo de avaliação do referido Imóvel Garantia não seja emitido conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e até a primeira Data de Integralização, o valor atribuído no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis para este Imóvel Garantia poderá não refletir o seu efetivo valor real, e, consequentemente, o atendimento ao Índice LTV poderá ser impactado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Risco de Insuficiência da Garantias Reais

Em um cenário de vencimento antecipado, a Securitizadora poderá ter que proceder com a excussão das Garantias Reais para viabilizar o pagamento das Obrigações Garantidas. Não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido ou que serão identificados compradores para os Imóveis Garantia, no caso da Alienação Fiduciária de Imóveis. Ainda que os leilões sejam bem-sucedidos, os valores obtidos podem não ser suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, o processo de execução pode ser moroso e resultar em custos aos titulares de CRI, o que poderá afetar o retorno inicialmente esperado com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos titulares de CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares de CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o

investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Os CRI e as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado.

A Escritura de Emissão e o Termo de Securitização estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações e, consequentemente, que a Emissora realize o pagamento dos CRI. Ademais, a ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures de suas obrigações poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

A utilização de índices financeiros pela Devedora que não são definidas pelas práticas contábeis podem não ser comparáveis a denominações similares apresentadas por outras companhia ou investidores. Consequentemente, isso pode afetar a percepção de risco dos investidores e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário.

Os índices financeiros (*covenants*) previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização não são definidas pelas práticas contábeis, sendo calculados pela administração da Devedora anualmente utilizando definição pré-estabelecida pelas escrituras o qual administração da companhia pode ter que exercer julgamento na apuração dos componentes de cálculo. Adicionalmente, esses índices esses podem não ser comparáveis a denominações de índices similares apresentadas por outras companhia ou investidores.

Não obstante, a percepção de risco dos investidores poderá ser afetada, uma vez haverá divergência entre a forma como os índices financeiros serão calculados pela administração da companhia e a forma como o mesmo seria calculado caso o cálculo fosse feito por outras companhias ou investidores, o que poderia gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, no preço dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, e consequentemente, impactar no preço dos CRI. Qualquer redução da liquidez dos CRI poderá afetar a capacidade do investidor em vende-los ao preço e tempo desejados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures 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 podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das Partes, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, realizado durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienar os CRI, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora e da Emissora

Os Formulários de Referência da Devedora e da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, sendo que, a despeito de a Oferta estar sujeita ao registro perante a ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, não é objeto de análise prévia junto à 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: Materialidade Menor.

Riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal

incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de 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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Principais riscos relacionados à Devedora

Os fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no 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.

Dado que a Devedora é uma holding, ela depende dos resultados de suas controladas, e não pode garantir que seus resultados serão distribuídos à Companhia

A principal atividade da Devedora é de holding que controla diversas empresas atuantes primordialmente nos setores de incorporações, shopping centers, e-commerce, varejo, renda recorrente, aeroporto, hotéis e restaurantes e, portanto, receita operacional e o fluxo de caixa da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de satisfazer suas obrigações financeiras e distribuir dividendos depende da capacidade das subsidiárias da Devedora distribuir dividendos e/ou juros sob capital próprio. Não é possível garantir que as subsidiárias da Devedora terão resultados positivos, e, consequentemente, serão capazes de pagar dividendos e/ou juros sob capital próprio e que os montantes eventualmente pagos serão suficientes para atender as obrigações financeiras da Devedora e distribuir dividendos aos seus acionistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Alta

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos seus clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, sua oferta de empreendimentos imobiliários, mix de lojas, hotéis e restaurantes, e a experiência de consumo com qualidade diferenciada, podem reduzir de forma significativa o seu valor. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporcionou uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e seus resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários, mix de lojas e de restaurantes e para o sucesso financeiro. Caso plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se seus concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Devedora em marketing e na atração de um mix de lojas e restaurantes e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

A Devedora está sujeita à extensa regulamentação ambiental e caso a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora e de suas controladas poderão ser prejudicados

Os diversos setores de atuação da Devedora estão sujeitos à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Para desenvolvimento de suas atividades, a Devedora e suas controladas precisam obter aprovação de diversas autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Caso a Devedora ou suas controladas deixem de cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

A Devedora está exposta aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis

A Devedora atua nas atividades de incorporação e venda de unidades residenciais e comerciais. Além dos riscos que afetam o setor imobiliário de modo geral, como interrupções no fornecimento de equipamentos e materiais de construção e a volatilidade em seus preços, variações na oferta e demanda para empreendimentos em determinadas áreas, greves trabalhistas e regulamentações de zoneamento e meio-ambiente, as atividades da Devedora e suas controladas são particularmente afetadas pelos riscos a seguir:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento imobiliário como um todo, em razão, dentre outros fatores, da desaceleração da economia, do aumento da taxa de juros, das oscilações cambiais e da instabilidade política;
- a Devedora e suas controladas podem ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme na data de 31 de dezembro de 2023 permitido, tornando um projeto inviável em termos econômicos ou financeiros;
- a Devedora e suas controladas têm que cumprir com a regulação de zoneamento, ocupação urbana e uso do solo e podem não ter todas as licenças necessárias para tanto;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto seja menos lucrativo e/ou o valor de todas as unidades a serem vendidas torne-se substancialmente diferente do esperado;
- em caso de falência ou crise financeira de uma grande companhia do setor imobiliário, o mercado imobiliário pode ser adversamente afetado, abalando a confiança dos clientes em outras companhias que atuam no mesmo setor;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis residenciais em uma região específica, pode fazer com que um projeto seja menos lucrativo e/ou o valor das unidades a serem vendidas sejam diferentes do esperado;
- os compradores podem ter uma percepção negativa da segurança, conveniência e atratividade de nossas unidades e das regiões onde estão localizadas;
- aumentos nos custos operacionais, como a necessidade de melhoria na estrutura de capitais, prêmios de seguro, impostos imobiliários e de serviços público, podem afetar suas margens de lucro;
- situações econômicas e de outra natureza poderão fazer com que um número significativo de clientes atrase o pagamento de suas prestações;
- a Devedora e suas controladas poderão ser afetadas pela falta de terrenos bem localizados para empreender novos projetos;
- ausência de oportunidades de empreendimento;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a venda das unidades ou de quaisquer etapas dos empreendimentos, resultando em aumento de custo ou rescisão dos contratos de venda;

- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora e de suas controladas pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e suas controladas, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados; e

- a deterioração no ambiente econômico do país pode impactar no cancelamento de vendas já realizadas (distratos), com consequente obrigação de devolução de quantias pagas pelos adquirentes.

A ocorrência de qualquer evento acima mencionado poderá causar um efeito adverso sobre seus resultados operacionais. Além disso, o fato de a Devedora e suas controladas possuírem imóveis destinados ao comércio varejista significa que estão sujeitas a fatores que afetam o varejo de modo geral, como o nível de gasto dos consumidores, a disposição dos varejistas de alugarem espaço em nossos empreendimentos, a consolidação de varejistas e a falência de locatários.

Ademais, os clientes têm o direito de rescindir seus contratos de venda sem multa e de receber a devolução de parte significativa da quantia paga, corrigida pela inflação, caso a entrega não seja feita no prazo de 180 dias das datas programadas (salvo em casos de força maior). Não há garantia de que tal atraso não venha a ocorrer no futuro. Outra questão é que, conforme previsto na legislação brasileira, a Devedora e suas controladas oferecem garantia limitada por cinco anos para cobrir defeitos estruturais e, sendo assim, podem se deparar com reivindicações nos termos dessas garantias, com o que poderem sofrer um efeito substancial negativo sobre seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora e de suas controladas

A intensificação das mudanças do clima poderá afetar as operações dos negócios e a continuidade do fornecimento de produtos e serviços oferecidos pela Devedora e suas controladas. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas, como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios florestais, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, além dos riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda a exposição reputacional os negócios, poderão afetar os ativos da Devedora, a composição de seu portfólio e seus resultados de forma adversa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 95 deste Prospecto.

5.1. Cronograma tentativo

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	12/07/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/07/2024
3.	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e divulgação de Comunicado ao Mercado	15/07/2024
4.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow*)	15/07/2024
5.	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e divulgação de Comunicado ao Mercado	18/07/2024
6.	Início do Período de Reserva	19/07/2024
7	Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e divulgação de Comunicado ao Mercado	25/07/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	28/07/2024
9.	Procedimento de *Bookbuilding*	29/07/2024
10.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	30/07/2024
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo(2)	31/07/2024
12.	Procedimento de Alocação	31/07/2024
13.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	31/07/2024
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/01/2025

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

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

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

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

Procedimentos

(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

O preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"); e (b) após a primeira Data de Integralização, (1) com relação aos CRI DI I, aos CRI PréxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e (2) com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("**Preço de Integralização**"), observadas as demais disposições do Termo de Securitização.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários apenas entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, salvo se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, e após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Aplica-se para os Coordenadores a restrição à negociação ao público em geral prevista acima para revenda dos CRI eventualmente adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

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

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)

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

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, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

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 dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 20 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

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

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

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

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

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento dos Coordenadores, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

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

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente pela Emissora através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

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

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

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

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

Observado o disposto no item 14.1. abaixo, a Oferta somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições:

(i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo.

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

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

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

8.3.1. Aprovação da Emissão

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 12 de julho de 2024, autorizou, dentre outros, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI e a constituição da Cessão Fiduciária , nos termos do Contrato Cessão Fiduciária ("**Aprovação Societária da Devedora**"), cuja ata foi, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devidamente arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3, e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024 ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra da do referido documento no *website* do Jornal de Publicação, que providenciará a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

8.3.3. Aprovação Societária das SPEs

Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("**Aprovação Societária SPEs**", em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "**Atos Societários**"), cujas atas foram devidamente arquivadas na JUCESP, foram deliberadas e aprovadas, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da SPE para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis

8.4 Regime de Distribuição

Os Coordenadores efetuaram a colocação dos CRI sob o regime de Garantia Firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, e nos termos deste Contrato, os Coordenadores puderam designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("**Afiliadas dos Coordenadores**") ou outras sociedades (em conjunto com as Afiliadas dos Coordenadores, "**Sociedades Designadas**"), incluindo, sem limitação, **(i)** no caso do BTG Pactual, o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Banco BTG**"); e **(ii)** no caso da XP Investimentos, o Banco XP S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 33.264.668/0001-03 ("**Banco XP**"); como responsáveis, respectivamente, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida por cada um deles. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual ou à XP Investimentos, conforme o caso, a título de Comissão de Garantia Firme, será devida e paga diretamente à respectiva Sociedade Designada, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, fica autorizado a contratar, por conta e ordem da Devedora, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder ("**Sociedade Designada do Coordenador Líder**"), como responsável(eis), pelas obrigações assumidas neste Contrato. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará a Devedora a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à respectiva Sociedade Designada do Coordenador Líder, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à Sociedade Designada do Coordenador Líder corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, descrito nos termos da cláusula de Comissionamento, com aplicação da cláusula de gross-up prevista no Contrato de Distribuição.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Plano de Distribuição

Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Garantia Firme**").

Sem prejuízo do disposto acima, a Oferta contou com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadram como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

O Plano de Distribuição assegurou **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contou com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

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, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que verificou a demanda pelos CRI, bem como definiu: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures emitidas, ressalvado que qualquer uma das Séries poderia ter sido, mas não foi, cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos, sem prejuízo do disposto no Contrato de Distribuição:

(i) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no item 5.1 do Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar estava disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor teve que indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não fosse superior à taxa teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejava subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que receberam e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebeu, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.

(vi) os Coordenadores deram prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, melhor atendiam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedor e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criavam condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa; e

(vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

Ao final do Procedimento *de Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado em 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento teve que: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** identificar a condição de Investidor como "Pessoa Vinculada", conforme aplicável; e **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina.

Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, estão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Recomendou-se aos Investidores que **(i)** lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto Preliminar e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deveria observar o disposto do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, foram informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) Série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos deste Contrato e dos Termos de Adesão. Cada intenção de investimento deverá ser realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta consideradas Pessoas Vinculadas. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Caso tivesse sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não seria permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas, e suas respectivas intenções de investimento seriam automaticamente canceladas. Nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas mencionada acima, não se aplicaria: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(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 observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento das ordens de investimento de Pessoas Vinculadas, conforme descrito acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertadas, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que, como foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Até a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação das intenções de investimentos recebidas até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem

conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Critério de Rateio. Na data do Procedimento de Bookbuilding, foi verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, de forma que houve rateio, o qual foi operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição descrito acima

O resultado do rateio foi informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, em até 1 (um) Dia Útil após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial. Não é permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI são colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

Prazo Máximo de Distribuição. 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.

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.

Após o encerramento da Oferta, 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, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da

Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

8.6. Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

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

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE TER AFETADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", ITEM "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI" NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão da garantia que integrarem as Debêntures, qual seja, a Alienação Fiduciária de Imóveis prestada nas Debêntures.

Os CRI não contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

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

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

9.4. Política de investimento

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. "**Aplicações Financeiras Permitidas**": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

A 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da JHSF Participações S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Devedora**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (décima quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado ("**Escritura de Emissão**") constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures em quatro séries, sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "**Debêntures DI I**"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "**Debêntures PréxDI**"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "**Debêntures DI II**"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "**Debêntures IPCA**"), no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures emitidas e a quantidade de Debêntures alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderia ter sido, mas não foi, cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e que foram alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA ("**Quantidade Mínima de Debêntures IPCA**").
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Remuneração das Debêntures DI I. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI I**"). Remuneração das Debêntures PréxDI. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("**Remuneração das Debêntures da PréxDI**"). Remuneração das Debêntures DI II. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,35% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI II**") Remuneração das Debêntures IPCA. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pelo IPCA, na forma descrita na Escritura de Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures IPCA**").

Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I têm prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029 ("**Data de Vencimento Debêntures DI I**"); **(ii)** as Debêntures PréxDI têm prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 ("**Data de Vencimento Debêntures PréxDI**"); **(iii)** as Debêntures DI II têm prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 ("**Data de Vencimento Debêntures DI II**"); e **(iv)** as Debêntures IPCA têm prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 ("**Data de Vencimento Debêntures IPCA**", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "**Datas de Vencimento**").
Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Amortização**"), conforme detalhado na tabela abaixo.

Debêntures DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%

5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%

	6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
	7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
	8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
	9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
	10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
	11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
	12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
	13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
	14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
	15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
	16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
	17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
	18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
	19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
	20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.				

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

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão, na Data de Vencimento das Debêntures ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

As Debêntures foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Também não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de debêntures emitidas pela Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores 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 os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 30 deste Prospecto Definitivo.

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

Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme item "10.9." abaixo.

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

Resgate Antecipado Facultativo Total. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029; ou **(v)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Escritura de Emissão.

A Devedora deverá comunicar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo ("**Comunicação de Resgate Antecipado**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos abaixo.

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI I**" e "**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI II**", respectivamente, "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I**" e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II**", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo será, em relação às Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre: **(i) (a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture PréxDI (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures PréxDI**" e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI**", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos da respectiva Debênture PréxDI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures PréxDI, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures IPCA**", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures PréxDI, "**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures**"; e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures IPCA**", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI, "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures**"):

(i) O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo; ou

(ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, 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;
nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

I = 7,0163%.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão ser canceladas.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos: A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do

Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Na hipótese acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("**Valor de Resgate Antecipado**"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("**Preço de Resgate Antecipado**"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto acima.

Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Obrigatória. Caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Emissora **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

(i) a Devedora deverá comunicar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**").

(ii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, calculado nos termos da Cláusula 6.24.2., 6.24.3., 6.24.4 da Escritura de Emissão.

(iii) O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II**" e "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II**", respectivamente, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II**", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II ou a seu saldo, conforme o caso, a serem amortizadas acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação as Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI**"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate das Debêntures PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer

obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("**Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI**", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{k=1}^{n} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right)*\text{PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA**", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória**"; e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA**", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures**"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(iii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais

próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Debêntures e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Obrigatória pela Devedora, a Emissor deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Automático: Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"), aplicando-se o disposto na cláusula 11.2.3 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("**Dívida Financeira**") da Devedora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora.

(vi) se a Devedora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Emissora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 do Termo de Securitização:

(xi) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(xii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental (conforme definido abaixo) que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(xiii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(xiv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Emissora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(xv) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(xvi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico (conforme definido abaixo); **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data

ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(xvii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(xviii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(xix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(xx) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xxi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou

(xxii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Emissora tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xxiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xxiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xxv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("**Índice LTV**"), observado o disposto na Escritura de Emissão e a opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV (conforme definido abaixo) até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xxvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias;

(b) que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xxvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xxviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação à Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva autuação;

(xxix) distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xxx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

(xxxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("**Índice Financeiro**"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro, que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;

Para fins do disposto acima:

(a) "**Autoridade Governamental**" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "**Controlada**" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "**Dívida Líquida**" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;

(d) "**Ônus**" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(e) "**Patrimônio Líquido**" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

(f) "**SPE**" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Garantia Real, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 (seis) meses, , em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 6.25.10 da Escritura de Emissão e (ii) a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 6.25.10 da Escritura de Emissão.

(h) "**Relatório de Controle LTV**" significa o relatório fornecido pela Devedora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;

(i) "**Valor dos Imóveis**" significa o valor de avaliação dos imóveis indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o

nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "**Avaliadoras**"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;

(j) "**Data Limite para Recomposição do Índice LTV**" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

Ainda, em caso de descumprimento do Índice LTV, a Devedora poderá, em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outros unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, e (b) estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição ("**Novos Imóveis**"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV, exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido ("**Alienação Fiduciária Recomposição LTV**"), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Devedora poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Emissora, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que (a) a Devedora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; (b) não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e (c) imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual a 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b)12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações.

A Emissora comunicará aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3 sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicado no website da Securitizadora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, com relação ao respectivo pagamento.

O pagamento do Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado por meio de procedimento adotado pela B3 para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

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

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizado pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

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

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI.

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

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora obrigou-se prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo V da Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

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

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de vias digitais originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

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

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

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora, cujas informações constam na Seção 12 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.

12.1. 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 20605 e categoria "A", em fase operacional e com ações negociadas na B3.

A Devedora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração

A Devedora desenvolve suas atividades por meio de suas subsidiárias e controladas e atua nos seguintes segmentos diferentes e complementares:

i. Incorporação: com foco de atuação em todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades incluem avaliação de oportunidades de negócios, aquisição de terrenos, desenvolvimento do projeto, administração das obras, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, bem como marketing, vendas e administração. Os projetos são faseados e desenvolvidos em grandes glebas de terrenos. De modo geral, não é feita permuta, o que garante maior flexibilidade e controle em todo o processo de incorporação. A maioria dos projetos desse segmento é desenvolvida em São Paulo e em suas proximidades. Atualmente, esse negócio está focado em: (i) venda de estoque de projetos localizados no Complexo Boa Vista (Fazenda Boa Vista, Boa Vista Village e Boa Vista Estates), e dos projetos no Complexo Cidade Jardim (Fasano Cidade Jardim, Reserva Cidade Jardim e Memberships do São Paulo Surf Club). Em 31 de dezembro de 2023, a Devedora possuía um *landbank* com VGV potencial de R$ 35 bilhões, distribuídos em 4 regiões estratégicas: Complexo Boa Vista, Completo Parque Catarina, Complexo Cidade Jardim e Bragança Paulista;

ii. Locação Residencial e Clubes: através da construção de casas, apartamentos e clubes, ampliando a geração de renda recorrente para a Devedora. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos que a Devedora desenvolveu e que considera que o *yield on cost* é atrativo para a alocação de capital. O segmento de Locação Residencial tem em seu portfólio projetos já ocupados e em comercialização que juntos somam cerca de R$ 50 milhões de NOI estabilizado, distribuídos em cerca de 26 mil m² de área locável. Em Clubes, o Boa Vista Village Surf Club, que já está em operação desde junho de 2023, conta com a piscina para a prática de surf da American Wave Machines com tecnologia PerfectSwell®, além de praia e Spa. O São Paulo Surf Club, projeto em desenvolvimento com abertura programada em 2024, também receberá piscina com tecnologia PerfectSwell®, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.;

iii. Shoppings: desenvolvimento do negócio de shopping centers de alto padrão do Brasil. Desenvolvendo e operando todos os seus shopping centers, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde a identificação dos terrenos, o que se presume ser a chave para atingir bons retornos na operação, passando pelo planejamento do empreendimento, até sua comercialização e administração. Adicionalmente, é desenvolvido *know-how* próprio na implementação e administração dos shopping centers, gerindo, inclusive, os estacionamentos e

comercializando energia elétrica e telecomunicações, o que se pressupõe refletir em eficiência operacional e permite à Devedora extrair resultados decorrentes de tais serviços que são atrelados aos principais itens que compõem o custo de ocupação dos empreendimentos. Os shopping centers fazem parte de empreendimentos de uso misto, o que se acredita reduzir o risco do negócio ao proporcionar maior previsibilidade de demanda. Entende-se que os shopping centers, destacadamente o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet, são referências como polos de consumo e lazer para os públicos de alta renda, bem como boa oportunidade de negócios para os lojistas. Na data de 31/12/2023, a Devedora possuía 6 shoppings centers em operação, sendo 4 localizados em São Paulo ou em suas proximidades;

iv. Hospitalidade e Gastronomia: atuando no negócio de hotéis de alto padrão, sendo todos administrados sob a bandeira Fasano e que o Hotel Fasano Salvador foi reconhecido mundialmente como um dos melhores lugares para se hospedar, de acordo com a revista Time Magazine de agosto de 2019. Na data de 31/12/2023, havia 10 hotéis em operação (São Paulo, Itaim, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte, Trancoso, Salvador e em Nova York). Reputa-se que o potencial de crescimento desse segmento virá de 3 novos hotéis no Brasil (Hotel Fasano Reserva Cidade Jardim, Surf Lodge Hotel e Grand Lodge Hotel, os dois últimos localizados no Boa Vista Village, sem a bandeira Fasano). No pipeline internacional, já estão contratados o Hotel Fasano Miami e o Hotel Fasano Londres, com expectativa de inauguração em 2025 e 2026, respectivamente;

v. Aeroporto Executivo: o Brasil é o 2º maior mercado de aviação executiva do mundo, sendo que apenas o estado de São Paulo possui uma frota de 3.942 aeronaves executivas. O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, lançado em 16 de dezembro de 2019, possui área com cerca de 2,7 milhões de m^2, localizada a cerca de 35 minutos da capital paulista (ou 14 minutos de helicóptero), no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP). O Aeroporto possui pista de 2.470 metros de extensão, a maior pista dentre os aeroportos executivos e operação 24h. Em junho de 2021, recebeu a designação para operar voos internacionais, com isso, o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, torna-se o primeiro Aeroporto Internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva do país com a permissão para realizar pousos de aeronaves vindas de outros países e decolagens para fora do Brasil. O modelo de negócios é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região metropolitana de São Paulo. Em 31/12/2023, o Aeroporto contava com 12 hangares e já era o maior do Brasil em número de aeronaves privadas hangaradas. O aeroporto também tem se tornado um relevante *hub* para manutenção dos principais fabricantes do mercado, possuindo hangares dedicados para aeronaves da Bombardier, Dassault e Pilatus;

vi. Varejo: o resultado do Varejo é oriundo da operação de marcas de luxo internacionais que a Devedora opera com exclusividade no Brasil e tem como objetivo estratégico a intensificação do portfólio dos shoppings da Devedora a fim de atender de maneira exclusiva o cliente de alta renda. No Plano de Negócios da Devedora não há previsão de investimentos adicionais. Ao final de 2023, havia em operação 12 marcas e 2 multimarcas, distribuídas em 20 lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market e Catarina Fashion Outlet, referências em alta renda no Brasil. Balmain, Chloé, Celine e Gianvito Rossi, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento.;

vii. Digital + ID: nesse segmento o objetivo é consolidar as operações "Digital" da Devedora dentro do programa "JHSF ID Membership", o programa de fidelidade e recompensas da Devedora. Em 2023, o destaque foi o lançamento do novo CJ Fashion, o serviço de *private shoppers* do Shopping Cidade Jardim. A nova plataforma digital reúne os melhores conteúdos de moda e *lifestyle*, com uma curadoria focada em tendências, seleção exclusiva e atendimento personalizado. O programa JHSF ID Membership está integrado a um sistema digital inovador, que permite acumular e resgatar JCoins, a moeda virtual exclusiva do programa, em uma extensa rede de mais de 200 parceiros, dentro e fora do ecossistema da JHSF. Com o objetivo de fornecer ainda mais exclusividade aos clientes especiais, os membros do JHSF ID poderão ter acesso a um cartão de

crédito da JHSF, com benefícios únicos, como o *Private Assistant*, equipe de especialistas com atendimento 24x7. O cartão está em fase final de desenvolvimento e já vem sendo utilizado por 50 clientes selecionados; e

viii. JHSF Capital: ainda em 2022, a JHSF Capital passou a operar no âmbito das operações da Devedora com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais. Por meio da gestão profissional de investimentos, a JHSF Capital trará ao mercado nacional e internacional a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Devedora, além da estruturação de fundos de renda, shoppings e recebíveis imobiliários. Em 2023, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management* e já possui mais de R$ 1 bilhão em AUM.

A receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora é dividido da seguinte forma:

Exercício social findo em 31 de março de 2024		
(em R$ milhões, exceto %)	**R$**	**% do total**
Incorporações (Incorporações e NI Renda)	87,9	29,9%
Aeroporto	39,0	13,3%
Renda recorrente (Shoppings, ID e Varejo)	79,7	27,1%
Hotéis e restaurantes	85,7	29,2%
Holding e Capital	1,3	0,4%
Receita líquida	**293,6**	**100,0%**

A sociedade JHS Construção e Planejamento Ltda. ("**JHS**") foi constituída em 1972.

Em 1974, a JHS construiu a primeira agência bancária, atividade na qual a empresa não só foi pioneira, mas também deteve destaque por mais de 20 anos, com um total de mais de 1.000 agências bancárias construídas para mais de 20 instituições financeiras.

Em 1990 decidiu-se por cindir a JHS e dividir suas atividades entre duas novas sociedades, sendo uma delas a JHSF Engenharia Ltda. (atualmente denominada JHSF Par), atual controladora da Devedora.

Em 1999, foi criada a área de propriedades para incorporar e explorar edifícios comerciais Classe A em áreas nobres de São Paulo, com características e inovações técnicas superiores às existentes, como por exemplo, o Edifício San Paolo, situado na Av. Faria Lima.

Em 2001, foi criada a divisão de shopping centers, com a inauguração do Shopping Metrô Santa Cruz, o primeiro shopping center no Brasil a ser totalmente integrado com uma estação de metrô.

Em 2004, a JHSF iniciou um processo de reestruturação societária com o objetivo de concentrar todas as empresas operacionais abaixo da JHSF Par.

Em 2006, a JHS F Par constitui a Devedora, cujo capital social foi integralizado mediante a conferência das participações societárias detidas pela JHSF Par nas seguintes sociedades da JHSF: Boa Vista; Santa Cruz, JHSF Incorporações, Metrô Norte, CPIC, CAES e SAES. No mesmo ano realizamos o lançamento da primeira fase do empreendimento Parque Cidade Jardim (SP).

Em 2007, a JHSF Participações adquiriu participação majoritária no Hotel Fasano em São Paulo, considerado um dos 50 melhores hotéis do mundo segundo a Condé Nast Traveller. Em agosto de 2007, foi inaugurado o Hotel Fasano em Ipanema, no Rio de Janeiro. No mesmo ano, houve o lançamento do empreendimento Fazenda Boa Vista. No dia 12 de abril de 2007, estreou no Novo Mercado da Bovespa, através de uma oferta pública de ações totalizando R$432,4 milhões.

Em 2008, a JHSF Participações lançou os empreendimentos Cidade Jardim Corporate Center, Horto Bela Vista (BA) e Las Piedras (Uruguai).

Em 2009, dentro de sua estratégia de reciclagem de ativos, a Devedora vendeu o Shopping Metrô Santa Cruz por R$ 181,9 milhões e o Edifício J.M. Pinheiro Neto por R$ 60 milhões.

Em 2010, ainda no âmbito da estratégia de reciclagem de ativos, a Devedora vendeu os Edifícios Metropolitan e Platinum, por R$ 158,7 milhões, para o CSHG JHSF Prime Offices FII. Vendeu também 50% da Torre Continental para o FII BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower e para a Valia. Entregou também o Hotel Fasano em seu empreendimento Las Piedras, Uruguai.

Em 2011, a Devedora lançou novas fases dos empreendimentos Fazenda Boa Vista e Horto Bela Vista e Las Piedras. Inaugurou o Hotel Fasano Boa Vista e entregou duas torres (Capital Building e Park Tower) do complexo de escritórios de alto padrão Cidade Jardim Corporate Center.

Em 2012, a JHSF dedicou o ano ao investimento nas obras de empreendimentos de alta renda – como a de expansão do Shopping Cidade Jardim e os Shoppings Tucuruvi, Bela Vista, Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet – e de Incorporação – edifícios residenciais Vitra e Benedito Lapin. Em agosto, adquiriu edifício em Nova Iorque, em frente ao Central Park (815 5th Avenue). Ainda em 2012, formou joint-venture para as marcas Valentino e Emillio Pucci no Brasil, elevando a cinco as marcas de luxo na divisão de Varejo da Devedora.

Em 2013, a Devedora seguiu desenvolvendo projetos de renda recorrente, com a inauguração de dois empreendimentos, o Shopping Metrô Tucuruvi, em São Paulo, e o Shopping Ponta Negra, em Manaus. Ainda em 2013, lançou dois projetos de incorporação residencial, o Mena Barreto 423, o Cidade Jardim Townhouses e o Bosque Cidade Jardim e entregou aos proprietários o edifício Benedito Lapin.

Em 2014, a Devedora iniciou as obras de construção do São Paulo Catarina Aeroporto Catarina e adquiriu seu segundo imóvel em Nova Iorque (16-18W 57th Street). Foi inaugurado o Catarina Fashion Outlet, quinto shopping da Devedora, localizado em São Roque/ SP. Em novembro, foram adquiridas as 13 operações de restaurante do grupo Fasano.

Em 2015, a Devedora inaugurou, em abril, a primeira loja da Ralph Lauren da América Latina e o restaurante 'Parigi Bistrot', ambos no Shopping Cidade Jardim. Em outubro, a Devedora inaugurou a 1ª expansão do Catarina Fashion Outlet com 100% da nova área já comercializada. Em outubro de 2015, a Devedora recebeu proposta de seu Acionista Controlador, referente à compra conjunta de cinco propriedades da Devedora no exterior ("**Ativos no Exterior**"), pelo valor equivalente a US$ 200 milhões. A JHSF não lançou projetos de Incorporação em 2015. Em dezembro, vendeu sua participação na marca Hermès.

No ano de 2016 a Devedora e suas Controladas concluíram a (i) venda dos Ativos no Exterior, que a partir daquela data que deixaram de fazer parte do portfólio da Devedora; (ii) venda da Devedora Metro Norte, concessionária do empreendimento Shopping Metrô Tucuruvi e; (iii) venda de 33% do imóvel onde opera o Shopping Cidade Jardim (para maiores informações, veja item 7.1 deste Formulário). Em dezembro, depois de passar por processo de ampliação, o Hotel Fasano Las Piedras retomou suas atividades com a "Locanda Fasano".

Em 2017, foram formalizadas novas condições para cerca de 75% do endividamento consolidado da Devedora com redução do spread anual contratado e a ampliação em 18 meses do período de carência de principal, podendo ser estendida para 24 meses.

No início de 2018, a Devedora protocolou na CVM o pedido de registro de Companhia Aberta e de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da JHSF Malls S.A. ("**JHSF Malls**"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão organizado, sob coordenação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, incluindo esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"). Posteriormente, foi protocolado o atendimento às exigências da CVM para registro daquela empresa como companhia aberta categoria "A", nos termos da Instrução da CVM nº 480, e pedido de interrupção temporária de pedido de análise (i) da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da JHSF Malls S.A. perante a CVM ("**Oferta**") e (ii) do processo de adesão da JHSF Malls S.A. ao segmento especial de listagem do Novo Mercado perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo prazo de até 60 dias úteis. No dia 02 de maio, foi divulgada a assinatura com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – II ("**Fundo**") de Carta de Intenções Vinculante Para Aquisição de Ativos ("**Carta de Intenções Vinculante**"), por meio da qual a Devedora e o Fundo avençaram a aquisição, por parte do Fundo, de participação minoritária em ativos de shopping centers

de propriedade da Devedora no montante de até R$ 745,0 milhões ("**Transação**"). No dia 19 de outubro, a Devedora divulgou a conclusão da aquisição de participações minoritárias em ativos de shopping centers da Devedora.

Em 2019, diante da melhora relativa do cenário macroeconômico com aumento nos índices de confiança do consumidor somado a constantes quedas na taxa básica de juros (SELIC), a Devedora voltou a lançar empreendimentos de seu *landbank* próprio, destacando-se o empreendimento Fasano Cidade Jardim, lançado em agosto. Em dezembro de 2019, houve o pré-lançamento do Boa Vista Village, empreendimento a ser construído em terreno adjacente à Fazenda Boa Vista, e a inauguração do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo. Em 2019, houve também a conclusão do *follow on* que captou cerca de R$ 513 milhões em recursos.

Em 2020, mais precisamente em julho, a Devedora anunciou a aquisição de terreno de aproximadamente 34,7 mil m² localizado na cidade de São Paulo, de frente a Marginal Pinheiros e a Ponte Estaiada, pelo valor aproximado de R$157,0 milhões que foi integralmente pago em 2021. A transação visa assegurar *landbank* para o desenvolvimento de novo projeto multiuso para a JHSF, contemplando torres residenciais de alto padrão, com Valor Geral de Venda estimado em R$ 2,3 bilhão, além da área do shopping center, torres residenciais e clube. Ainda em julho, foi anunciado o MoU da Devedora com a XP Inc. para a implementação da Villa XP. O MOU previa a venda de área do terreno da JHSF no Parque Catarina, localizado na Rodovia Castelo Branco km 60, município de São Roque, a 35 minutos de São Paulo. Em dezembro, o contrato de compra e venda foi efetivamente assinado e foi vendida uma área de 705 mil m², pelo valor aproximado de R$ 98,6 milhões. A JHSF será contratada para aportar sua experiência em desenvolvimento de grandes projetos inovadores, apoiando a XP Inc. na realização da "Villa XP". Ainda em julho, tivemos a conclusão de uma bem-sucedida oferta de ações com a captação de R$ 399,7 milhões. Com do uso dos recursos dessa oferta, em agosto foi anunciada a compra de terreno de 6,6 milhões m² no Complexo Boa Vista no montante de R$ 134,0 milhões.

O ano de 2020, a despeito do cenário conturbado devido a pandemia do COVID-19, foi um ano de grandes realizações para Devedora. No contexto operacional, houve crescimento expressivo nas vendas contratadas do segmento de Incorporação (+228,4% vs. 2019), assim como a compra de novos terrenos, acima mencionados; foram abertos dois novos shoppings (BV Market e CJ Shops Jardins); inaugurados 3 novos restaurantes assim como a criação do Selezione Fasano; houve a abertura de novas operações no varejo; e lançamento de novos aplicativos.

O ano de 2021, a despeito dos aprendizados de 2020, foi de grandes desafios. Em março, teve um novo lockdown no estado de São Paulo, em decorrência da evolução do número de casos do COVID-19. Foram fechados os Shoppings Centers, os restaurantes e os stands de vendas, o que impactou negativamente as operações da Devedora. Todavia, em 2021, em todos os segmentos de negócios, houve desempenho operacional e financeiro superior ou em linha com 2019, período pré-pandemia e sem restrições.

No segmento de Incorporação, as vendas contratadas de R$ 1,6 bilhão foram recorde e apresentaram crescimento de 28,9% em relação a 2020. Ao longo de 2021, houve o pré-lançamento do Boa Vista Estates (projeto que será desenvolvido em fases e em terreno já pago pela Devedora), lançamento de novas fases do Boa Vista Village e lançamento dos *memberships* da piscina de Surf, assim como a compra de área de 6,1 milhões de m² para desenvolvimento de projeto futuro também no Complexo Boa Vista. Em outubro, a Devedora recebeu o prêmio Melhores e Maiores da Exame na categoria imobiliário.

Em Shoppings, Varejo+Digital, foi inaugurado a 1ª fase da expansão do Shopping Cidade Jardim com abertura do Deck Park, espaço com capacidade de 800 vagas sendo 15 delas para carros elétricos. Além disso, houve a aquisição do controle da Usina São Paulo, sendo a Devedora detentora de 67% das ações do projeto. A Usina tem localização privilegiada, conectando as duas margens do Rio Pinheiros e tem importantes sinergias com o Shopping Cidade Jardim e demais empreendimentos desenvolvidos pela JHSF na região. O projeto, ainda em elaboração, vai contar com um deck, restaurantes e área comercial.

Em Hospitalidade e Gastronomia, foram abertos dois Hotéis (Hotel Fasano 5th Avenue em Nova York e o Hotel Fasano Trancoso na Bahia) e dois novos restaurantes (ambos em Trancoso, na Bahia).

O ano de 2022 foi de realizações para a Devedora em todos os seus segmentos. Em Incorporação, foi adquirido 51% da sociedade detentora da área total de aproximadamente 5,7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista, onde será desenvolvido o projeto Fazenda Santa Helena. Foram lançados novos projetos, como os *Memberships* do São Paulo Surf Club e o Reserva Cidade Jardim, assim como novas fases de projetos já lançados, tais como Boa Vista Estates e o SurfSide, no Boa Vista Village. Foram abertos o Restaurante Fasano New York e o Emporio Fasano. No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, a segunda expansão de capacidade foi concluída, adicionando 3 novos hangares.

Ainda em 2022, foi criada uma nova unidade de negócio, a JHSF Capital, com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais.

O ano de 2023 foi marcado por entregas das expansões e novos projetos dos negócios de renda recorrente: foram inauguradas duas expansões de Shoppings (Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet); houve a abertura do Fasano Itaim; inauguração da nova expansão do Aeroporto; abertura do Boa Vista Village Surf Club; e destinação de cerca de 15 mil m² (unidades do Fasano Residences e Golf Residences) de área locável para o segmento de Locação Residencial.

Em 2023, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management* por meio da venda de 33% do o Shopping Cidade Jardim, participação detida pela Gazit Brasil. A JHSF Capital foi responsável pela estruturação dos veículos de investimentos.

Paralelamente, a Devedora tem desenvolvido produtos imobiliários em regiões estratégicas que mantém em seu *landbank*, com lançamentos seletivos e com foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário.

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:

Nome da Devedora	**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo societário	A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de Devedora aberta perante a CVM sob o nº 20605, em fase operacional e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da Devedora advém, principalmente, das atividades de negócios voltados para atender o público de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos imobiliários multiuso, nos setores de (i) incorporação, (ii) residências para locação e clubes; (iii) desenvolvimento e administração de shopping centers; (iv) hospitalidade e gastronomia; (v) aeroporto executivo; (vi) operação exclusiva de marcas de luxo no Brasil pelo segmento de varejo (vii) digital +ID; e (viii) oferta de soluções financeiras. A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os três últimos exercícios sociais. Mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora estão descritas no item 12.1 deste Prospecto.

Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures, emitidas pela Devedora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.**
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 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, devidamente auditada por auditor independente, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. As demais informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu website (https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/) e no site da CVM. 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), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.

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

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos do circulante e não circulante, passivos de arrendamento circulante e não circulante e patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna "Saldo Histórico", a posição histórica em 31 de março de 2024; e **(ii)** na coluna "Saldo Ajustado" a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante total de R$666,5 milhões, conforme previstas no item ou na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto:

Capitalização (R$ milhões)	Saldo Histórico 31 de março de 2024	Saldo Ajustado(1) 31 de março de 2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	540,6	540,6
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.462,5	4.129,0
Passivo de arrendamento no passivo	128,5	128,5
Patrimônio líquido	5.382,8	5.382,8
Capitalização Total (2)	**9.514,4**	**10.180,9**

(1) O "Saldo Ajustado" considera os recursos de R$666,5 milhões que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

(2) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, passivo de arrendamento, circulante e não circulante, e o patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas ao exercício encerrado em 31 de março de 2024; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R$666,5 milhões, conforme previstas na Seção *Demonstrativo dos Custos da Oferta* deste Prospecto:

Índices Financeiros - Em R$ milhões	Índices Efetivos 31 de março de 2024	Índices Ajustados (3) 31 de março de 2024
Índices de Liquidez		
Total ativo circulante	3.676,7	**3.676,7**
Total passivo circulante	1.579,5	**1.579,5**
Índice de liquidez corrente (1)	**2,3**	**2,3**
Total do ativo circulante	3.676,7	**3.676,7**
Total do ativo não circulante	8.298,6	**8.298,6**
Total do passivo circulante	1.579,5	**1.579,5**
Total do passivo não circulante	5.013,0	**5.679,5**
Índice de liquidez geral (2)	**1,8**	**1,6**

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.

(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante, (ii) total do ativo não circulante *dividido* pela soma do (iii) total do passivo circulante e (iv) total do passivo não circulante.

(3) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$666,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhões	Índices Efetivos 31 de março de 2024	Índices Ajustados (7) 31 de março de 2024
Índices de Endividamento		
Passivo circulante	1.579,5	1.579,5
Passivo não circulante	5.013,0	5.679,5
Patrimônio Líquido	5.382,8	5.382,8
Índice de endividamento (4)	**1,2**	1,3
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	540,6	540,6
Passivo de arrendamento do passivo circulante	13,1	13,1
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.462,5	4.129,0
Total do ativo	11.975,3	11.975,3
Índice de endividamento para fins de covenants (5)	**0,3**	**0,4**
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	236,6	236,6
Despesas financeiras	(77,2)	(77,2)
Receitas financeiras	32,9	32,9
Índice de cobertura de juros (6)	**(5,3)**	**(5,3)**

(4) O índice de endividamento é calculado pela soma do (i) passivo circulante com (ii) passivo não circulante, dividido pelo (v) patrimônio líquido.

(5) O índice de endividamento para fins de covenants é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante, (ii) empréstimos do passivo não circulante, (iii) passivo de arrendamento do passivo circulante, dividido pelo (iv) total do ativo.

(6) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social e a soma das (ii) despesas financeiras e (iii) receitas financeiras.

(7) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$666,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhões	Índices Efetivos 31 de março de 2024	Índices Ajustados (12) 31 de março de 2024
Índices de lucratividade		
Receita operacional líquida	293,6	293,6
Lucro bruto	159,3	159,3
Margem bruta (8)	**54,3%**	**54,3%**
(Prejuízo) Lucro do exercício	142,0	142,0
Margem líquida (9)	**48,4%**	**48,4%**
Total do ativo	11.975,3	11.975,3
Patrimônio líquido	5.382,8	5.382,8
Retorno sobre ativo total (10)	**0,01**	**0,01**
Retorno sobre o patrimônio líquido (11)	**0,03**	**0,03**

(8) Margem bruta é calculada pelo (i) lucro bruto dividido (ii) pela receita operacional líquida.

(9) Margem líquida, é calculada pelo (i) (prejuízo) lucro do exercício dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(10) O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) lucro do exercício dividido pelo (ii) total do ativo.

(11) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, é calculado pelo (i) lucro do exercício dividido pelo (ii) total do patrimônio líquido.

(12) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$666,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhões	Índices Efetivos 31 de março de 2024	Índices Ajustados (15) 31 de março de 2024
Índices de atividade		
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2023	832,6	832,6
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2024	766,8	766,8
Contas a receber de clientes médio	799,7	799,7
Giro dos clientes (13)	**0,37**	**0,37**
Total do ativo em 31 de março de 2023	10.474,8	10.474,8
Total do ativo em 31 de março de 2024	11.975,3	11.975,3
Total do ativo médio	11.225,0	11.225,0
Giro do ativo total (14)	**0,03**	**0,03**

(13) O índice giro de contas a receber de clientes, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) contas a receber de clientes médio que é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 31 de março de 2023 e de 2024, dividido por dois.

(14) O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) total do ativo médio que é obtido pela somatória do total do ativo em 31 de março de 2023 e de 2022, dividido por dois.

(15) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$666,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

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 a Devedora 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 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 às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seu Formulário de Referência. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 95 deste Prospecto.**

Adicionalmente, as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2023, bem como as Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2023, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora. Entretanto, o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém 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 o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem 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.

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

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

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

- Empréstimo em moeda estrangeira com a Devedora, com valor aproximado equivalente a R$35 milhões, realizado em agosto de 2023 e com vencimento em agosto de 2025;
- Contrato de derivativo com volume de aproximadamente R$ 3 milhões, celebrado em março de 2021 e com vencimento em março de 2026;
- Letra de Câmbio emitida em março de 2024 e com vencimento em julho de 2024, no montante de aproximadamente R$ 50 milhões;
- Certificados de Recebíveis Imobiliários detidos em carteira comercial, devidos pela Devedora, no volume de aproximadamente R$150 milhões, com taxa de CDI + 2,15% a.a. e vencimento em março de 2026.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador.

O Agente Fiduciário dos CRI presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Custodiante/Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante/escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador.

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

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador/Banco Liquidante

O Itaú BBA e o Escriturador/Banco Liquidante, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

Entre o Bradesco BBI e a Emissora

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 a Emissora. O Bradesco BBI e a Emissora 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 a Emissora.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Emissora presta 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.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora, sendo credores na emissão de Célula de Crédito Bancário ("**CCB**") no montante de R$70.000.000,00, com emitida pela Devedora, na condição de devedora da CCB, em 29 de março de 2024, e vencimento em 29 de setembro de 2025.

Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário

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 mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário 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 Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta 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.

Entre o Bradesco BBI e o Custodiante/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 mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante/Escriturador. O Bradesco BBI e o Custodiante/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 Custodiante/Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante/Escriturador presta 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.

Entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante

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 mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante. O Bradesco BBI e o Banco Liquidante 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.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta 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.

Entre o BTG Pactual e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

O BTG Pactual e a Emissora 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 BTG Pactual e a Emissora.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o BTG Pactual e a Devedora

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

- Emissão de Notas Comerciais, pela JHSF FBV Empreendimentos Ltda., controlada da Devedora, a qual é garantidora da operação, no valor inicial de R$150 milhões, com vencimento em maio de 2025 e juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI + 2,25% a.a. A Devedora apresentou garantias reais para a operação, bem como sociedade de seu conglomerado econômico apresentou garantia fidejussória;
- Aplicação financeira, pela Devedora, em um fundo de investimento administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, com saldo bruto de aproximadamente R$162,2 milhões. Nos últimos 12 meses, a Devedora realizou o pagamento de R$290 mil à sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração;

- Aplicação financeira realizada pela JHSF Incorporações Ltda., controlada da Devedora, por meio de Certificado de Depósito Bancário ("**CDB**"), emitido pelo Banco BTG Pactual, com remuneração equivalente a 101% do CDI, com saldo bruto correspondente a aproximadamente R$15,5 milhões. O CDB foi emitido em 26 de novembro de 2023 e possui vencimento em 26 de dezembro de 2024 e não conta com garantias.

Entre o BTG Pactual e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O BTG Pactual e o Agente Fiduciário 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 BTG Pactual e o Agente Fiduciário.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre o BTG Pactual e o Custodiante/Escriturador

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

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do BTG Pactual e o Custodiante e Escriturador.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia e escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Custodiante e Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do BTG Pactual.

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

Entre o BTG Pactual e o Banco Liquidante

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

O BTG Pactual e o Banco Liquidante 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 BTG Pactual e Banco Liquidante.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do BTG Pactual.

Relacionamentos entre a XP e a Emissora

Na data deste Prospecto, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como (a) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico); e (b) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como instituição intermediária líder, como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo transacionado um montante agregado de aproximadamente R$ 137.000.000,00 (cento e trinta e sete) milhões.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; e/ou (ii) 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 da XP para atuar na Oferta.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem 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.

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

Relacionamentos entre a XP e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em junho de 2024, em sua(s) carteira(s), posição em montante de aproximadamente R$157.9 milhões em diversos ativos da ou ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; e/ou (ii) 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 Coordenador Líder para atuar na Oferta.

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

Relacionamento entre a XP e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Escriturador. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

Relacionamento entre a XP e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante (conforme definida neste Prospecto).

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Custodiante (conforme definida neste Prospecto) não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Custodiante (conforme definida neste Prospecto). Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante (conforme definida neste Prospecto) presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

Relacionamento entre a XP e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Liquidante não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Banco Liquidante. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

A Emissora e Agente de Liquidação compartilham do mesmo controle e, em que pese a estrutura societária, não há conflito de interesses, tendo em vista que as estruturas administrativas, operacionais e financeiras são segregadas. Além disso, o Agente de Liquidação cumpre requisitos regulatórios rígidos do Banco Central.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, a Devedora não mantém qualquer relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial relevante ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial relevante ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

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 cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e das obrigações assumidos nos termos deste Contrato, inclusive a prestação da garantia firme, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) a serem verificadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual, anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação (conforme definido no Contrato de Distribuição), conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data de Liquidação ("**Condições Precedentes**"):

(i) fornecimento em tempo hábil, pela Emissora, pela Devedora e pela(s) SPE(s) aos Coordenadores e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("**Assessores Legais**"), de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender aos requisitos da Oferta;

(ii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(iii) depósito dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;

(iv) manutenção de toda estrutura de contratos, licenças, alvarás, autorizações e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora, à Devedora e a(s) SPE(s) condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;

(v) preparação, formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: (a) emissão de Debêntures por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; (b) indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e (c) que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;

(vi) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;

(vii) negociação, preparação, formalização e registro, conforme aplicável, de toda a documentação necessária à Emissão em forma satisfatória aos Coordenadores, à Emissora e aos Assessores Legais, incluindo, mas não se limitando, registro e prévia publicação dos atos societárias que deliberam sobre a Emissão, arquivamento da Escritura de Emissão e aditamentos na JUCESP, registro dos Contratos de Garantia nos cartórios competentes, conforme o caso, e registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(viii) obtenção pela Devedora, pela(s) SPE(s) e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações inclusive societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão, em forma satisfatória aos Coordenadores;

(ix) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) da Devedora e/ou da(s) SPE(s) de forma satisfatória aos Coordenadores, bem como a realização de procedimentos de *bring down due diligence* nas datas anteriores ao Aviso ao Mercado, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação da Oferta;

(x) recebimento, pelos Coordenadores, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, as quais deverão ser entregues no primeiro horário comercial da Primeira Data de Integralização, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* legal e a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta;

(xi) recebimento, pela Emissora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(xii) recebimento, pela Emissora, de parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora contratado no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(xiii) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *Compliance*;

(xiv) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações previstas nos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;

(xv) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

(xvi) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive dos Assessores Legais;

(xvii) entrega da versão preliminar da opinião legal pelos Assessores Legais aos Coordenadores, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de liquidação;

(xviii) entrega da versão preliminar da opinião legal pelo assessor legal da Devedora à Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de liquidação;

(xix) entrega de declaração da Devedora, da(s) SPE(s) e da Emissora aos Coordenadores atestando que todas as informações por elas prestadas no âmbito da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xx) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras mais atuais da Devedora e/ou da(s) SPE(s) disponíveis ao mercado e/ou na *due diligence* e que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, operacional, reputacional e financeira;

(xxi) permissão aos Coordenadores, nos limites da Resolução CVM 160 e da legislação em vigor, para divulgação dos termos e condições da Emissão e da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

(xxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias assumidas pela Devedora ou de sociedade do grupo econômico perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais da Devedora e/ou das SPEs;

(xxiv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e pela(s) SPE(s), conforme descritas neste Contrato e nos Documentos da Oferta, bem como não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão da Escritura de Emissão;

(xxv) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e/ou das SPEs, conforme aplicável, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxvi) cumprimento, pela Devedora, pela(s) SPE(s) e pela Emissora de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160 e demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta;

(xxvii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição, evento similar; ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxviii) recolhimento, pela Devedora (ou pela Emissora às expensas da Devedora), de quaisquer taxas, tarifas ou demais tributos, conforme aplicáveis, incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação a taxa cobrada pela CVM;

(xxix) ausência de descumprimento pela Devedora e por suas Controladas da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("**Legislação Socioambiental**") que resulte em um Efeito Adverso Relevante, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxx) ausência de descumprimento, pela Devedora e por suas Controladas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xxxi) ausência de descumprimento pela Devedora e pelas Controladas das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xxxii) com relação à Devedora, suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Devedora, ausência de descumprimento das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente aos Coordenadores, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xxxiii) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxxiv) recebimento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os auditores independentes da Devedora em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca entre as informações financeiras da Devedora constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo e a consistência da demonstração financeira individual e consolidada da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, referente ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2024;

(xxxv) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta (*CFO Certificate*);

(xxxvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores do processo de *back-up* e de *circle-up* das informações constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxxvii) evidência das publicações da Aprovação Societária da Devedora e da Aprovação Societária SPE nos respectivos Jornais de Publicação, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxxviii) no que for aplicável, **(a)** a Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita (conforme definida abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou **(b)** uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência deste Contrato, a Devedora e suas Controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer

operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (1) Territórios Sancionados; (2) Contraparte Restrita; ou (3) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Contrato, **(x)** "**Controlada**" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora; **(y)** "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(z)** "**Território Sancionado**" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; **(w)** "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (1) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (2) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (3) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2);

(xxxix) comprovação de registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus aditamentos celebrados (no caso de aditamentos, registro ou protocolo, conforme o caso) até a Data de Liquidação perante o cartório de registro de títulos e documentos competentes;

(xl) comprovação de celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, substancialmente nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir a contratação do Banco Administrador (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), bem como a abertura da Conta Vinculada;

(xli) em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, comprovação de celebração, junto ao Banco Administrador, do Contrato de Administração de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) prevendo a mecânica de movimentação da Conta Vinculada descrita no Contrato de Cessão Fiduciária;

(xlii) em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, recebimento dos laudos de avaliação de todos os Imóveis Garantia, em termos satisfatórios aos Coordenadores;

(xliii) em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, recebimento da comprovação da averbação dos termos de liberação dos Imóveis Garantia (conforme definido no Termo de Securitização) previamente alienados fiduciariamente, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária, em suas respectivas matrículas, em termos satisfatórios aos Coordenadores;

(xliv) verificação de cumprimento do Índice LTV menor ou igual a 70% (setenta por cento), nos termos da Escritura de Emissão;

(xlv) em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e

(xlvi) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores.

Caso qualquer das Condições Precedentes não seja atendida até a data de obtenção do registro da Oferta ou até a data da liquidação da Oferta, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar ou conceder prazo adicional para a satisfação da referida Condição Precedente. A renúncia pelos Coordenadores ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a exclusivo critério de cada Coordenador, para verificação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia por parte dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas neste Contrato, conforme o caso; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador e/ou Sociedade Designada que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(i)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.2 abaixo, implicar resilição deste Contrato; ou **(ii)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão deste Contrato, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar os Coordenadores e a Securitizadora dentro de 10 (dez) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e (ii) realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade aos Coordenadores, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável à Devedora, à suas Controladas e/ou às SPEs, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição. A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto Definitivo.

Cumpridas as Condições Precedentes, observada a possibilidade de renúncia de Condição Precedente pelos Coordenadores, a Oferta será realizada sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, observados os montantes de cada Coordenador indicados abaixo e conforme observadas as disposições do Contrato de Distribuição:

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador
Itaú BBA	R$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Bradesco BBI	R$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
BTG Pactual	R$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
XP Investimentos	R$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Total	**R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)**	**100,00% (cem por cento)**

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

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

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**33.465.667,55**	**47,81**	**4,78081%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**29.122.083,59**	**41,60**	**4,16030%**
Comissão de Estruturação *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição *(flat)*	16.222.701,21	23,18	2,32%
Comissão de Sucesso pela Colocação [(1a)] *(flat)*	6.546.856,42	9,35	0,94%
Impostos (Gross up) *(flat)*	2.852.525,96	4,08	0,41%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.328,17	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**666.534.332,45**		

1(a) Equivalente a 30% (trinta por cento) sobre a redução de *spread* no Procedimento de *Bookbuilding*, incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada Série, e sobre o volume emitido de cada Série com base no Preço de Integralização dos CRI. Para efeitos do cálculo da Comissão de Sucesso será considerado o Preço de Integralização dos CRI sem considerar eventual ágio ou deságio.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO 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 Emissora

Emissora: http://www.sistemas.cvm.gov.br (neste *website*, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "Opea Securitizadora S.A." e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto Definitivo como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Devedora: https://ri.jhsf.com.br/ (neste website, no campo "Informações Financeiras", clicar em "Formulário de Referência" e, em seguida, selecionar o Formulário de Referência).

CVM: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "JHSF Participações S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "JHSF Participações S.A.". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FRE - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

B3: www.b3.com.br (neste website acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "JHSF" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "JHSF Participações S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2024 - Formulário de Referência").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco "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" constante na página 33 deste Prospecto.

15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, 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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website*, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" buscar por "Opea Securitizadora S.A.", e selecionar "DFP".

15.3 Demonstrações financeiras da Devedora, 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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Devedora: https://ri.jhsf.com.br/ (neste website, no campo "Informações Financeiras", clicar em "Central de Resultados" e, em seguida, selecionar o documento desejado).

CVM: http://www.gov.br/cvm (neste website, clicar em "Companhias" em "Pesquisa de Dados", posteriormente selecionar "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM)". Nesta página digitar "JHSF" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "JHSF Participações S.A.". Ato contínuo, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do exercício social em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo "Categoria", selecionar "Dados Econômico-Financeiros" e clicar em "Consultar". Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna "Ações", em "Visualizar o Documento" ou "Download").

B3: www.b3.com.br (neste website, acessar, na página inicial, a seção "Acesso Rápido" clicar em "Empresas Listadas" e digitar "JHSF" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "JHSF Participações S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP").

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

Aprovação da Emissão: 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.

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

Estatuto Social da Emissora: O Estatuto Social da Emissora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo I.

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II.

15.6 Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização,

além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização, conforme aditado, encontra-se anexo a este instrumento como Anexo V.

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

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e as SPEs, e regula a Emissão das Debêntures colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, aos CRI. A Escritura de Emissão, conforme aditada, está anexa a este Prospecto como Anexo IV.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISORA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar,
conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Sra. Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

2. COORDENADORES

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar,
Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Acaua Uchoa
E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar,
Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309,
10º andar, Vila Nova Conceição
São Paulo – SP, CEP 04543-011
At.: Marina Rodrigues
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,
Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição,
CEP: 04543-907, São Paulo - SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais e
Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Tel.: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900,
12º andar, Itaim Bibi,
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sr. Milton Pinatti
Tel.: +55 (11) 3702-7016
E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br
Website: www.ldr.com.br

4. ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Bruno Tuca / Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: +55 (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

5. AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º
andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU),
Brooklin, CEP 04578-910, 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

6. CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

7. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Sr. Uilian Dias Castro Oliveira Tel.: +55 (11) 96900 7538 E-mail: uilian.castro@br.ey.com	**8. DEVEDORA** **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.** Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, São Paulo – SP At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br
9. AGENTE ESCRITURADOR **ITAÚ CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal CEP 04344-902- São Paulo – SP At.: André Sales Tel.: (11) 2740-2568 E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br	**10. BANCO LIQUIDANTE** **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal CEP 04344-902- São Paulo – SP At.: André Sales Tel.: (11) 2740-2568 E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

Declaração da Emissora

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

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

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

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

(iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

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

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

(vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contratado na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.



DISCLAIMER

JHSF

Este Material Publicitário ("**Material Publicitário**") foi preparado no âmbito da oferta pública em rito de registro automático de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), a serem emitidos pela Opea Securitizadora S.A. ("**Emissora**"), lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A. ("**Devedora**"), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "**Resolução CVM 160**", respectivamente), com a intermediação do Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual") e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e BTG Pactual, os "Coordenadores"). Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Devedora e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento ou como uma solicitação, recomendação, convite, consultoria ou orientação de compra de quaisquer valores mobiliários.

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido, e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI ou da Oferta.

A Oferta seguirá o rito de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada, exclusivamente, a investidores profissionais e investidores qualificados. A Oferta será registrada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do documento Regras e Procedimentos, parte integrante "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterado.

Os CRI serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados", ou simplesmente "Investidores"), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e a suas respectivas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM ou a ofertas destinadas ao público em geral.

2

DISCLAIMER

JHSF

Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Os Coordenadores, seus representantes e afiliadas não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos, ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor. Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento na Oferta.

Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (a) é um Investidor Profissional ou Investidor Qualificado; e (b) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre (1) méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários; (2) a Emissora, a Devedora, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira; (3) a Oferta e os CRI; e (4) sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento. Os Investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, legais, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado, como os CRI; e (iv) não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação da Devedora.

3

DISCLAIMER

JHSF

No ato de aceitação da Oferta dos CRI, cada Investidor assinará declaração atestando, dentre outros assuntos: (i) efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e Devedora; (ii) é Investidor Qualificado; (iii) está ciente de (a) que a Oferta foi realizada sob o rito de registro automático de distribuição; (b) que a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA e/ou qualquer entidade autorreguladora conveniada à CVM; (c) que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação; (iv) possui conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; e (v) é capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Qualificados.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais devem ser levados cuidadosamente em consideração pelos Investidores antes de tomar sua decisão de investimento. Neste sentido, este Material Publicitário apresenta informações resumidas dos termos e condições da Oferta, de modo que potenciais investidores devem ler o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A." (**"Termo de Securitização"**), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial as seções "Fatores de Risco" e "Características da Emissão" e as demonstrações financeiras da Devedora acompanhadas das respectivas notas explicativas antes de decidir investir nos CRI. O Termo de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (**"Agente Fiduciário"**).

Este Material Publicitário contém informações históricas que não são garantia de futura performance.

Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários. Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Devedora e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

DISCLAIMER

JHSF

A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE, SENDO RECOMENDÁVEL A CONTRATAÇÃO DE SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAR EM SEU JULGAMENTO DE SUA ADEQUAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

Este Material Publicitário apresenta, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e os CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) Categoria: "Híbrido"; (ii) Concentração: "Concentrados"; (iii) Tipo de Segmento: "Outros"; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

OS CRI, BEM COMO A OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DE MODO QUE OS INVESTIDORES NÃO CONTARÃO COM UMA ANÁLISE DE RISCO INDEPENDENTE REALIZADA POR UMA EMPRESA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (EMPRESA DE RATING). CABERÁ AOS POTENCIAIS INVESTIDORES, ANTES DE SUBSCREVER E INTEGRALIZAR OS CRI, ANALISAR TODOS OS RISCOS ENVOLVIDOS NA PRESENTE OFERTA E NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA INFORMAÇÕES RESUMIDAS SEM INTENÇÃO DE SEREM COMPLETAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.

DISCLAIMER

JHSF

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS "FATORES DE RISCO" DESCRITOS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NO PROSPECTO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NO PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS.
CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 12 DE JULHO DE 2024.

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

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 e dos coordenadores.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO, E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO.

DISCLAIMER

JHSF

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SE CONFUNDE COM O PROSPECTO.
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO. ESTA APRESENTAÇÃO TRATA-SE DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. A OFERTA E OS CRI EM QUESTÃO TRATAM-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

7

TERMOS E CONDIÇÕES

JHSF

Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Devedora	JHSF Participações S.A.
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela **JHSF Participações S.A.**
Coordenadores	Itaú BBA Assessoria Financeira SA (Líder), Banco Bradesco BBI SA, BTG Pactual Investment Banking Ltda e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários SA
Garantias	○ Alienação Fiduciária de Imóveis prontos (Fasano Cidade Jardim, Boa Vista Village e Casas Boa Vista) com LTV inicial de 70%. ○ Cessão Fiduciária de ~123 milhões, que será liberado para a Devedora após a devida formalização de certos imóveis (conforme previsto nos documentos da Oferta) em até 120 dias da primeira data de integralização (prorrogáveis por mais 120 dias) caso não haja formalização. A pós decorrido este prazo, caso não ocorra a devida formalização, os recursos serão utilizados para amortização obrigatória extraordinária dos CRI
Volume	R$ 700 milhões, em regime de garantia firme de colocação
Séries	Até 4 séries em sistema de vasos comunicantes, observado o volume mínimo de R$ 200 milhões na 4ª série
Prazo, Juros e Amortização	**1ª Série:** 5 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada **2ª Série:** 7 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada **3ª Série:** 7 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada **4ª Série:** 10 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada
Remuneração Teto	**1ª Série:** DI+0,80% a.a. **2ª Série:** taxa pré-fixada equivalente a DI (Jul/27)+0,90% a.a. **3ª Série:** DI+0,90% a.a. **4ª Série:** IPCA+"NTN-B30+1,00% a.a." ou IPCA+6,80% a.a., dos dois o maior
Resgate Antecipado Facultativo	**1ª Série:** Permitido a partir do 24º mês, com prêmio de 0,50% a.a. sobre o prazo remanescente **2ª Série:** Permitido a partir do 48º mês, sendo o maior entre: (i) saldo devedor ("curva") ou (ii) valor presente do fluxo futuro, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 dias úteis baseada no ajuste da curva Pré x DI, divulgada pela B3, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente da 2ª série **3ª Série:** Permitido a partir do 48º mês, com prêmio de 0,50% a.a. sobre o prazo remanescente **4ª Série:** Permitido a partir do 60º mês, sendo o maior entre: (i) curva ou (ii) valor presente do fluxo, utilizando como taxa de desconto a NTN-B de *duration* mais próxima à *duration* remanescente da 4ª série
Covenants	Dívida Líquida/Patrimônio Líquido da Devedora < 60%, medido trimestralmente

(1) Percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27) acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de até 0,90% ao ano, calculada nos termos do Termo de Securitização.

8

TERMOS E CONDIÇÕES

JHSF

Duration aproximada	**1ª Série:** 3,4 anos **2ª Série:** 4,0 anos **3ª Série:** 4,0 anos **4ª Série:** 5,4 anos
Coordenadores	itaú BBA · xp · bradesco bbi · btg pactual
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Agente Fiduciário	oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituição Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A.., e Itaú Unibanco S.A., respectivamente

9



CULTURA, CLIENTES E HISTÓRIA

JHSF

Empresa fundada em **1972**
+50 anos de História

Somos uma empresa de controle familiar e gestão profissional

Com sócios executivos de mercado e clientes que confiam na gente e na nossa história

Seriedade e credibilidade ao longo da história

BV MARKET

BOA VISTA VILLAGE SURF CLUB



PROPÓSITO

Surpreender, Inspirar, Transformar, Realizar.

MOTIVAÇÃO

Qualidade e Excelência em primeiro lugar.

VISÃO DE LONGO PRAZO

Nosso negócio é ancorado em relacionamentos de longo prazo que criam a história de nossas marcas e estimulam a geração sustentável de valor.

Fonte: Companhia

11

JHSF | SEGMENTOS

JHSF

Renda Recorrente

- Shoppings, Hospitalidade e Gastronomia, Aeroporto Executivo, Locação Residencial e Clubes, Digital+ID e JHSF Capital
- Maior previsibilidade de receita
- 2/3 da geração de caixa operacional até 2028



Incorporação

- Produtos imobiliários em regiões estratégicas
- Foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário
- VGV potencial de R$ 35 bi, sem permutas

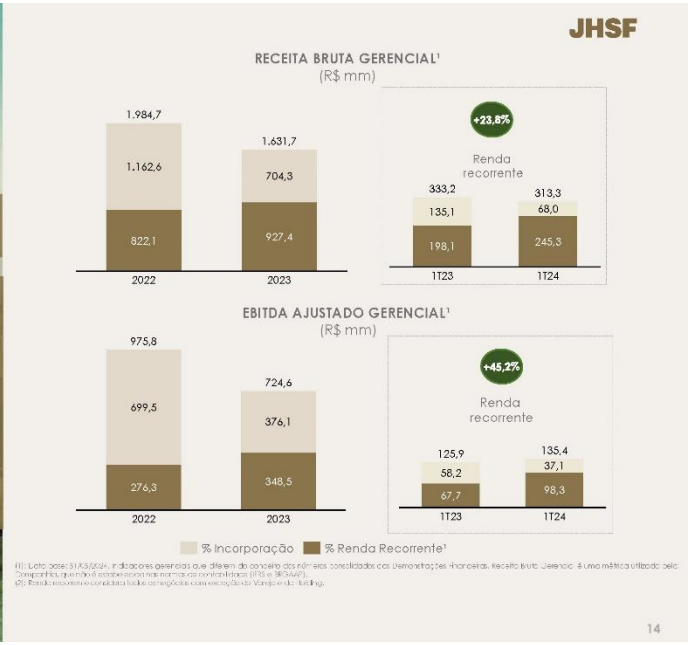


Fonte: Companhia

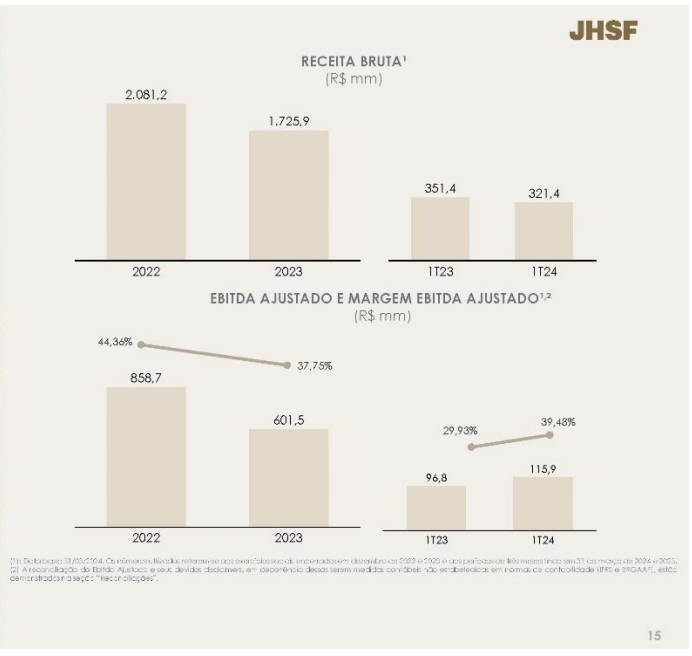
12


JHSF | SEGMENTOS
JHSF
Shoppings
~119.716 m²
de ABL própria(1)
Hospitalidade & Gastronomia
Hotéis
10 hotéis em operação
Restaurantes
36 restaurantes em operação
Aeroporto
36.345 m² de hangares
56.517 m² de pátios
2.470 m de pista
Capacidade atual 12 hangares
Internacionalização junho de 2021
Locação Residencial e Clubes
63 unidades para locação
Renda contratada anual projetada de aproximadamente R$ 48 milhões
Inauguração do Boa Vista Village Surf Clube
Digital+ID
Capital
Gestão profissional de investimentos imobiliários no Brasil e no mundo.
Oportunidade de levar ao mercado investimentos em conjunto com a JHSF.
Varejo
Marcas Exclusivas Premium
...maiores gastos médios por cliente
Incorporação
~R$35 bi em VGV a ser lançado + projetos já lançados
Desenvolvimento de Projetos em Complexos que a Companhia possui land bank (Cidade Jardim, Parque Catarina, Boa Vista e Bragança Paulista)
Negócios de Renda Recorrente
Incorporação
Varejo
Fonte: Companhia
13


ROADMAP
Resultado dos negócios
Crescimento do % dos Negócios de Renda Recorrente no resultado
2024 impulsionado por entregas de 2023:
Expansões SCJ e CFO
Fasano Itaim
Abertura BVV Surf Club
Expansão Aeroporto
+16 mil m² para locação residencial
Reflexo no resultado e geração de caixa em 2024
JHSF
Fonte: Companhia


JHSF
RECEITA BRUTA GERENCIAL¹
(R$ mm)
1.984,7
1.162,6
822,1
1.631,7
704,3
927,4
2022
2023
+23,8%
Renda recorrente
333,2
135,1
198,1
313,3
68,0
245,3
1T23
1T24
EBITDA AJUSTADO GERENCIAL¹
(R$ mm)
975,8
699,5
276,3
724,6
376,1
348,5
2022
2023
+45,2%
Renda recorrente
125,9
58,2
67,7
135,4
37,1
98,3
1T23
1T24
% Incorporação
% Renda Recorrente²
15

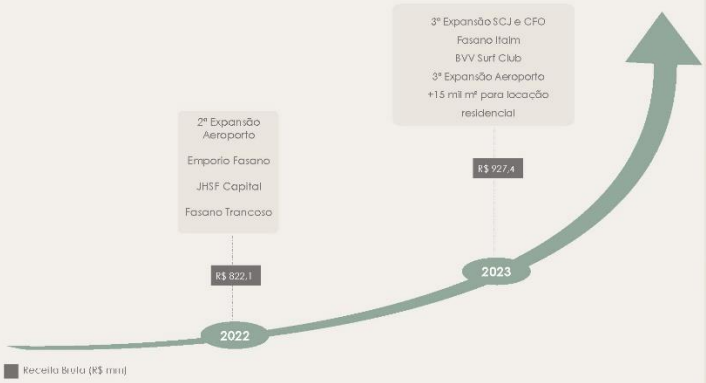

RESULTADO CONSOLIDADO
U4
JHSF
Fonte: Companhia


JHSF
RECEITA BRUTA¹
(R$ mm)
2.081,2
1.725,9
351,4
321,4
2022
2023
1T23
1T24
EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO¹,²
(R$ mm)
44,36%
37,75%
858,7
601,5
29,93%
39,48%
96,8
115,9
2022
2023
1T23
1T24

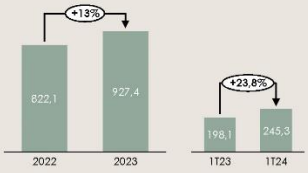
RENDA RECORRENTE

Histórico de investimentos e resultados

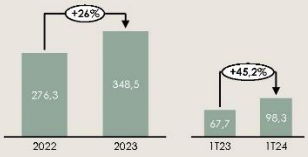
JHSF



RECEITA BRUTA GERENCIAL[1]
(R$ mm)



EBITDA AJUSTADO GERENCIAL[1]
(R$ mm)



Fonte: Companhia

(1): Data base: 31/03/2024, indicadores gerenciais que diferem dos números consolidados das Demonstrações Financeiras. Os números utilizados referem-se aos ativos sociais encerrados em dezembro de 2022 e 2023 e aos períodos de três meses findo em 31 de março de 2024 e 2023. Para cálculo do Ebitda Ajustado é desconsiderado o efeito de apropriação dos arrendadores para investimentos e despesas e/ou receitas não recorrentes.

HISTÓRICO (principais acontecimentos)

JHSF

2007 - 2017

2007
- IPO
- Abertura de Capital
- Lançamento 1ª fase da FBV
- Aquisição de 65% da marca Fasano

2008
- Abertura do SCJ

2014
- Abertura do Catarina Fashion Outlet

2016
- Início das vendas de participações minoritárias dos shoppings do portfólio da companhia

2018 - 2020

2019:
- Lançamento Fasano Residences e Boa Vista Village
- Inauguração do aeroporto executivo



- Internacionalização em 2021
- 2020 Abertura de novos Shoppings:



BV Market



Shops Jardins

- 2 Follow ons com captação de aproximadamente R$ 1 bi

2021 - 2023

2021
- Pré Lançamento Boa Vista Estates
- Aquisição da concessão de 67% da Usina SP
- Inauguração Fasano NY e Fasano Trancoso

2022
- Abertura Restaurante Fasano New York
- Inauguração Empório Fasano

2023



Expansão Shopping Cidade Jardim



Abertura Boa Vista Village Surf Club

JHSF CAPITAL

Atividades de *advisory* e *asset management* foram iniciadas





Inauguração 3ª Expansão CFO

Abertura Fasano Itaim

Fonte: Companhia

Corporativo | Interno



PERFIL DOS CLIENTES

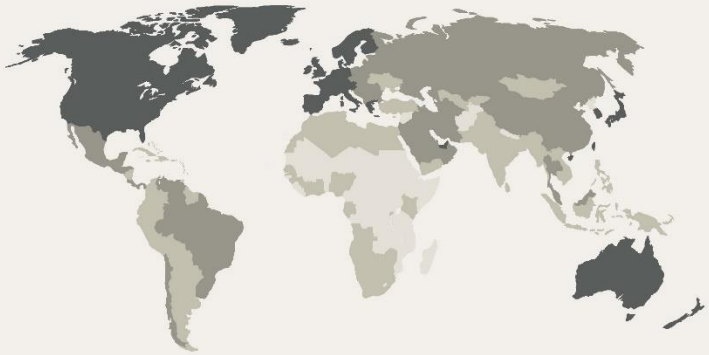
Visão mundo

JHSF

Global Wealth Report 2023
CS/UBS

América do norte e Europa representam cerca de **56%** da riqueza total das famílias.

Brasil e **Tailândia** ultrapassaram o a faixa intermediária em 2022



Níveis de riqueza (USD)
- Abaixo de 5.000 USD
- 5.000 a 25.000 USD
- 25.000 a 100.000 USD
- Mais de 100.000 USD

Fonte: Companhia

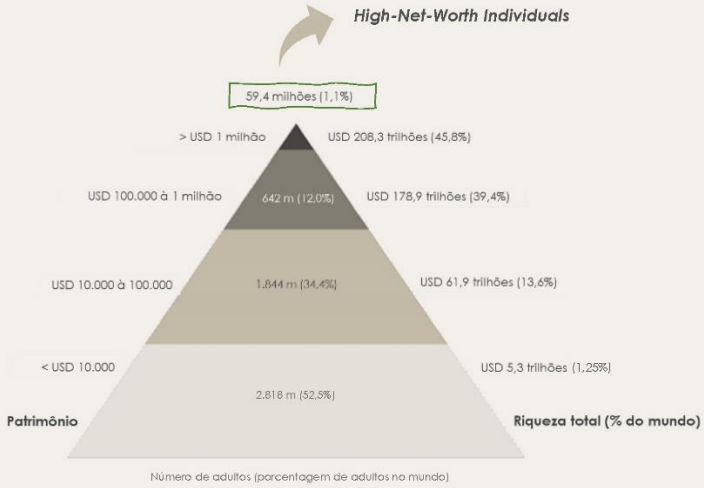
PERFIL DOS CLIENTES

Visão mundo

JHSF

Global Wealth Report 2023
CS/UBS

Apenas **1,1%** da população mundial, possui patrimônio maior que **USD 1 milhão**, concentrando 45,8% da riqueza total do mundo em 2022 (HNWI).



Fonte: Companhia

PERFIL DOS CLIENTES

Visão Brasil

JHSF

Estudo Mercado de Luxo Brasileiro
Bain & Company

Cerca de **114k pessoas** com riqueza igual ou maior que **USD 1 milhão**

População de Altíssima renda **representa menos de 1% da população brasileira**

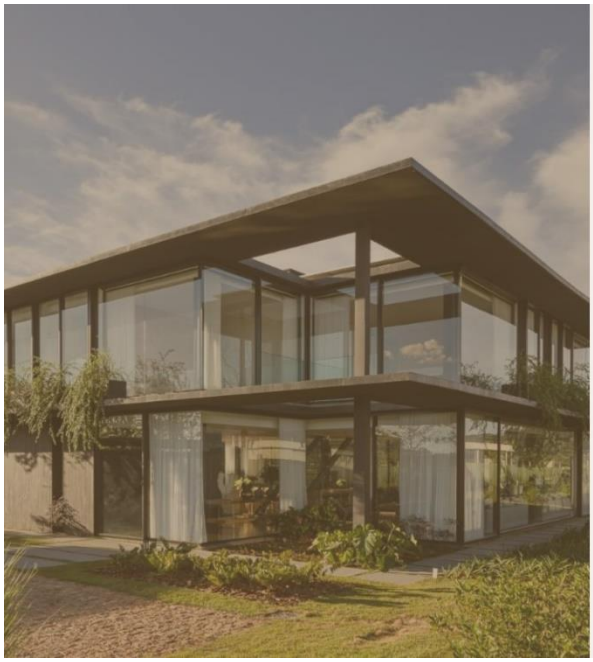
Riquezas líquidas somam mais de **R$ 3,5 trilhões** (35% do PIB Brasil em 2022)



80% no Sudeste sendo 50% em São Paulo

Expectativa que essa população continue crescendo

Fonte: Companhia



JHSF

Locação Residencial

JHSF

PROJETOS LOCAÇÃO RESIDENCIAL
JHSF *RESIDENCES*

JHSF

Projetos Casas de locação	Área Privativa (m²)	Unidades	Média Aluguel por m² (R$)	Lançamento	Localização
Em operação (I)	**9.235**	**14**	**166**	**-**	-
Casas Fazenda Boa Vista	9.235	14	166	2021	Porto Feliz/SP
Em comercialização (II)	**16.978**	**49**	**165**	**-**	-
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e Aptos Parque Cidade Jardim[1]	10.055	29	190	2024	São Paulo/SP
Boa Vista Village[1]	6.923	20	140	2024	Porto Feliz/SP
Total (I) + (II)	**26.212**	**63**	**165**	**-**	**-**
Em desenvolvimento[2] (III)	**51.286**	**104**	**225**		-
Boa Vista Village	7.768	36	225	2024	Porto Feliz/SP
Bosque Cidade Jardim	23.307	32	TBD	TBD	São Paulo/SP
Complexo Cidade Jardim	20.211	36	TBD	2026	São Paulo/SP
Total (I) + (II) + (III)	**77.498**	**167**	**180**	**-**	**-**

[1]Projetos já com Habite-se
[2]Projetos futuros podem ter informações modificadas

Fonte: Companhia

PROJETOS LOCAÇÃO RESIDENCIAL

JHSF

Locação profissional com entrega completa de mobília, decoração e enxoval, além de serviços de concierge.

Boa Vista Residences

14 unidades de **600 m²** a **800 m²**, distribuídas em 9.235 m²

Aluguel mensal ~ **R$ 100 mil**

Projeto ***Triptyque Architecture***

Localizado na Fazenda Boa Vista





Golf Residences

20 unidades de **200 m²** a **500 m²**, distribuídas em 6.923 m²

Aluguel mensal ~ **R$ 40 mil**

Projeto **Sig Bergamin, Murilo Lomas e Pablo Slemenson**

Localizado no Boa Vista Village





Fasano Residences

27 unidades de **200 m²** a **700 m²**, distribuídas em 9.179 m²

Aluguel mensal ~ **R$ 70 mil**

Projeto ***Triptyque Architecture***

Conectado ao **Shopping Cidade Jardim** e **Clube Fasano Cidade Jardim**





Parque Cidade Jardim

2 unidades de **394 m²** e **735 m²**

Aluguel mensal ~ **R$ 110 mil**

Localizado no Parque Cidade Jardim, conectado ao **Shopping Cidade Jardim**





Fonte: Companhia

DIFERENCIAIS

JHSF

- Locação de **longo prazo** (contrato padrão de 36 meses)
- Locação **profissional** com entrega **completa de mobília, decoração** e **enxoval**, além de **serviços de *concierge***
- Caução de cerca de **7 aluguéis** com objetivo de manter a qualidade do imóvel
- Imóveis localizados em **projetos multiuso da JHSF** com diversas opções de lazer





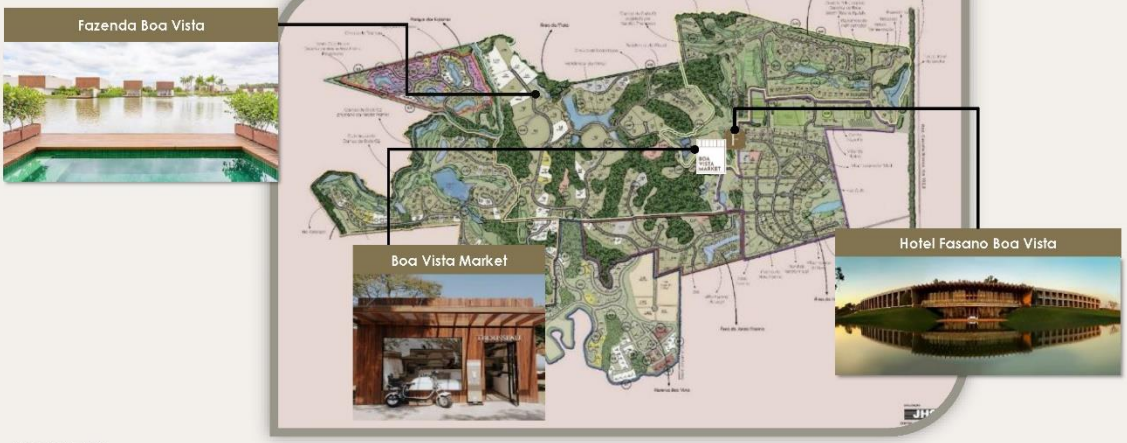
Fonte: Companhia

25

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

BOA VISTA RESIDENCES – FAZENDA BOA VISTA



Fonte: Companhia

26

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

BOA VISTA RESIDENCES – FAZENDA BOA VISTA









Fonte: Companhia

27

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

GOLF RESIDENCES – BOA VISTA VILLAGE



Fonte: Companhia

28

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

GOLF RESIDENCES – BOA VISTA VILLAGE







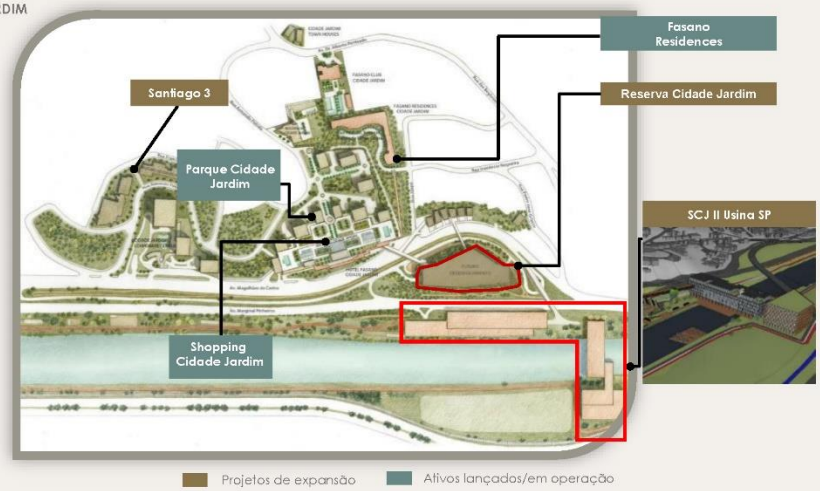
Fonte: Companhia

29

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

COMPLEXO CIDADE JARDIM



Fonte: Companhia

30

LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

COMPLEXO CIDADE JARDIM



Fonte: Companhia

31

ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

JHSF

32

ENDIVIDAMENTO JHSF

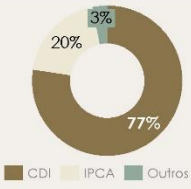
JHSF

Data base: 31/03/2024

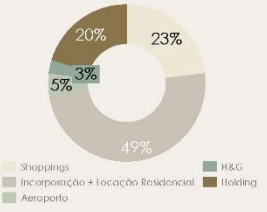
DEMONSTRAÇÃO DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL



INDEXADORES DÍVIDA



ABERTURA ENTRE NEGÓCIOS



ABERTURA DÍVIDA

R$ mm

MERCADO DE CAPITAIS	2.839
CRI SFL	121
CRI BVE	754
CRI MALLS	786
CRI RP	261
DEBÊNTURES (10ª, 11ª,13ª)	710
NOTAS COMERCIAIS	207
OUTROS	841
BNDES - AEROPORTO	141
BRADESCO CCB - PONTE	700
CAPITAL DE GIRO	363

Fonte: Companhia

(1): Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante. A reconciliação da Dívida Bruta gerencial é demonstrada na seção de "Reconciliações".

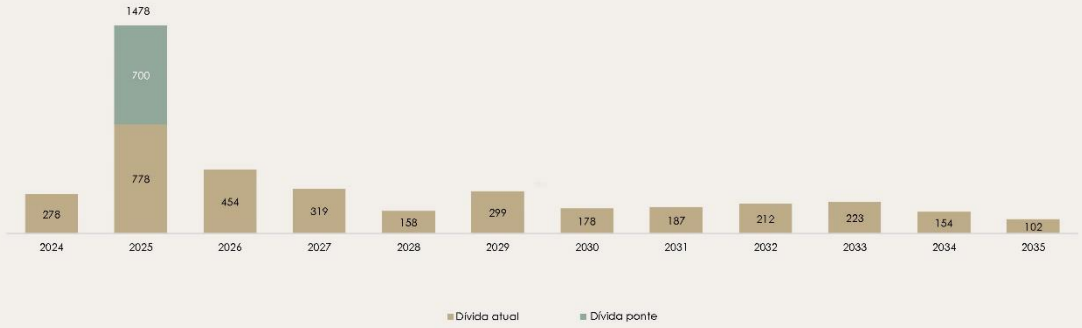
(2): Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abatido da dívida bruta gerencial: (i) caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários; (ii) contas a receber e (iii) dívida conversível em participação de projeto futuro. A reconciliação da dívida líquida é demonstrada ao final da apresentação.

33

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO – DÍVIDA BRUTA GERENCIAL

JHSF

Data base: 31/03/2024



Fonte: Companhia

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DÍVIDA BRUTA GERENCIAL APÓS EMISSÃO DO CRI

JHSF

REDUÇÃO DO CUSTO E AMPLIAÇÃO DA *DURATION*



Para efeito da projeção, foi considerado os seguintes volumes: séries 1 e 2 R$ 250 MM em cada e R$ 200 MM na série 3.

*Cerca de R$ 200 MM foram pagos com os recursos da dívida ponte após 31/03/2024.

Fonte: Companhia



RECONCILIAÇÕES

JHSF

Data base: 31/03/2024

EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

R$ mm

	2022	2023	1T23	1T24
Resultado Líquido	643,7	497,9	66,9	142,0
Resultado Financeiro	190,3	204,9	63,1	44,3
Imposto de Renda e Contribuição Social	73,7	218,1	40,3	50,3
Depreciação e Amortização	63,0	55,3	16,4	17,0
EBITDA[1,4]	**970,7**	**976,2**	**186,7**	**253,6**
Apreciação das Propriedades para Investimentos[2]	(111,9)	(374,7)	(89,9)	(137,7)
EBITDA AJUSTADO[3,4]	**858,7**	**601,5**	**96,8**	**115,9**
EBITDA Ajustado	858,7	601,5	96,8	115,9
Receita Líquida	1.936,0	1.593,5	323,3	293,6
Margem EBITDA Ajustado[4]	**44,36%**	**37,75%**	**29,93%**	**39,48%**

(1): O EBITDA (Lucro antes de Juros, Depreciação e Amortização) é uma medição não-contábil elaborada pela Companhia e em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, e consiste no resultado líquido, acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

(2): Ajuste da contabilização de Propriedades para Investimento pelo critério Valor Justo conforme exposto no Anexo Explicativo nº 9 das Demonstrações Financeiras ("DFs"), as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital são registradas como Propriedades para Investimento ("PPI"). A mensuração das propriedades para investimento é realizada pelo critério de Valor Justo, com avaliação efetuada periodicamente por especialistas externos (Cushman & Wakefield Brasil), de forma independente. Portanto possuem efeito caixa não gerador de liquidez.

(3): O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido da apreciação das Propriedades para Investimento (PPI).

(4): O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de contabilidade, desempenho financeiro ou liquidez definidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Não representam o fluxo de caixa para as atividades operacionais apresentados, não devem ser considerados como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez, como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que prejudicam o seu utilização como medida de rentabilidade, uma vez que não levam em consideração as emissões sobre e despesas resultantes de nossos negócios que poderiam ter um efeito significativo em nosso lucro líquido. Ainda que a medida não constitua objeto social da Companhia nem seja divulgada por investidores no mercado e pela administração da Companhia como medida de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ao amparo das normas de emissão de títulos.

RECONCILIAÇÕES

JHSF

Data base: 31/03/2024

DÍVIDA BRUTA GERENCIAL, DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL E ALAVANCAGEM

R$ mil

	Em 31 de março de 2024
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo circulante	540,6
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo não circulante	3.462,5
(=) Dívida Bruta Gerencial[1,6]	**4.003,1**
(-) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM[2]	1.530,3
(-) Contas a Receber[3]	1.243,5
(-) Dívida Mandatoriamente Conversível[4]	120,6
(=) Dívida Líquida Gerencial[5,6]	**1.108,7**
Ebitda Ajustado LTM	**610,9**
Dívida Liquida Gerencial/Ebitda Ajustado LTM (alavancagem)	**1,81**

(1): Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante.

(2): Em conjunto com o Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs e Valores Mobiliários de curto prazo (ativo circulante), é exibida da Dívida Bruta Gerencial as TVMs e Valores Mobiliários de longo prazo (ativo não circulante), pois se referem a cotas de fundos de investimentos imobiliários do Shopping da Companhia (Shopping Bela Vista e Shopping Pier to Mega), que contam de divulgado no Fato Relevante de 13 de maio de 2024, recebeu em conta de intenção de compra vinculante, cuja transação está em fase de conclusão os documentos definitivos, incluindo aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica e outras condições comuns em transações desse tipo.

(3): O Contas a Receber é abatido na Dívida Bruta Gerencial pois é utilizado estrategicamente pela Companhia como instrumento de liquidez por meio operações like-kind (cessão/venda dos recebíveis). O saldo apresentado no balanço ativo não sofre alterações significativas mesmo diante as transações descontos, caução/negociação com as financeiras de um que a Companhia usualmente realiza a atualização monetária e os juros a receber.

(4): A Dívida Mandatoriamente Conversível em participação no projeto Shopping Pier to Mega é oriunda de JV da Dívida Bruta Gerencial uma vez que não ocorreu saída de caixa para o pagamento da mesma;

(5): Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abatido da Dívida Bruta Gerencial (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs e Valores Mobiliários; (ii) Contas a Receber e (iii) Dívida Conversível em participação do projeto Shopping Pier to Mega.

(6): A Dívida Bruta Gerencial e a Dívida Líquida Gerencial não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas 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), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação da liquidez e do grau de endividamento da Companhia.



CONTATO DOS COORDENADORES

JHSF

Itaú BBA	XP investment banking	btg pactual	bradesco bbi
Coordenador Líder	**Coordenador**	**Coordenador**	**Coordenador**
Guilherme Maranhão	Getúlio Lobo	Rafael Cotta	Denise Chicuta
Luiz Felipe Ferraz	Gustavo Oxer	rafael.cotta@btgpactual.com	Diogo Mileski
Felipe Almeida	Carlos Antonelli	Bruno Korkes	Adinam Luis
Rogério Cunha	Fernando Leite	bruno.korkes@btgpactual.com	Camila São Julião
Lucas Sacramone	Guilherme Pescaroli	Victor Batista	João Pedro Lobo
Fernando Shiraishi Miranda	Guilherme Pontes	victor.batista@btgpactual.com	Camila Cafalcante
Gustavo Azevedo	Hugo Massachi	Tiago Daer	
Raphael Tosta	Lara Anatriello	Tiago.Daer@btgpactual.com	
Flavia Neves	Lilian Rech	Jonathan Afrisio	
Rodrigo Tescari	Lucas Genoso	jonathan.afrisio@btgpactual.com	
João Pedro Castro	Marco Regino		
Caio Jocronis	Raphaela Oliveira		
	Vitor Amati		
IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br	distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br		bbifisales@bradescobbi.com.br
(11) 3708-8800			

40

FATORES DE RISCO

JHSF

41

FATORES DE RISCO

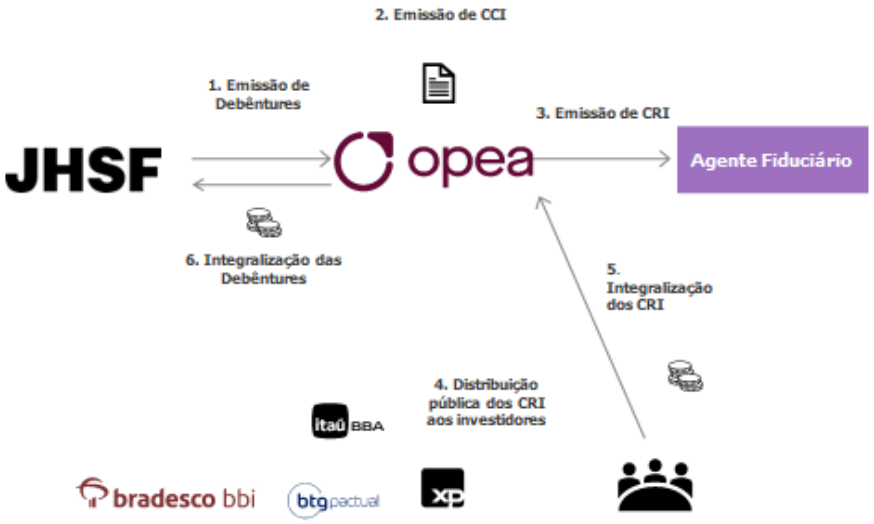
JHSF

42

18.1 Informações Adicionais dos CRI

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

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



1. A Devedora emite Debêntures, por meio da Escritura de Emissão.

2. A Securitizadora emite CCI para representar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, e vincula os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI os CRI.

4. Os CRI são objeto de oferta pública coordenada pelos Coordenadores.

5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.

6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Debêntures.

Duration do Título de Securitização

Os CRI DI I têm *duration* equivalente a 3,4 anos.

Os CRI PréxDI têm *duration* equivalente a 4,0 anos.

Os CRI DI II têm *duration* equivalente a 4,0 anos.

Os CRI IPCA têm *duration* equivalente a 5,4 anos.

*Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.

18.2. Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora", constante na página 33 deste Prospecto.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 33 deste Prospecto.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2 e 1.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 33 deste Prospecto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 33 deste Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 2.1 e 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 33 deste Prospecto.

JHSF

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO VI	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO VII	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO VIII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO I

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
NIRE 35.300.157.648
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

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

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

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

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

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social subscrito e parcialmente integralizado é de R$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), representado por 7.927.248

(sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ainda não integralizado ao capital social será integralizado até 1º de outubro de 2022.

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

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

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

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

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

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

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Seção I
Conselho de Administração

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

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

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os

membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

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

Seção II Diretoria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

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

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de

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

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

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

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por

cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

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

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

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

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei n° 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.

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

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO II

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE E DURAÇÃO

Artigo 1º - A **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Sociedade") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto"), pela legislação aplicável e, enquanto a Sociedade estiver registrada no segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") designado Novo Mercado, a Sociedade, seus acionistas, incluindo seus controladores, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, estarão sujeitos às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo Único - 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 Sociedade tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, competindo à Diretoria, por deliberação de seus membros, estabelecer e transferir o endereço da sede social, abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios ou representações, em qualquer localidade do território brasileiro ou do exterior.

Artigo 3º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO SOCIAL

Artigo 4º - A Sociedade tem por objeto social:

(a) a locação e a administração de bens e negócios próprios;
(b) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista;
(c) a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e
(d) o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: (i) roupas em geral; (ii) produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; (iii) artigos de viagens, lazer e esporte; (iv) artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; (v) artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; (vi) tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e (vii) artigos para todos os tipos de decoração.

CAPÍTULO III - DO CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social é de R$ 1.865.949.654,57 (um bilhão, oitocentos e sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) dividido em 679.328.541 (seiscentos e setenta e nove milhões, trezentos e vinte e oito mil e quinhentos e quarenta e um) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Artigo 6º - A Sociedade fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 (setecentos e cinquenta e dois milhões) de ações ordinárias.

Parágrafo 1º - Dentro dos limites autorizados neste artigo, poderá a Sociedade, mediante deliberação do Conselho de Administração, aumentar o capital social independentemente de reforma estatutária. O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

Parágrafo 3º - Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração poderá aprovar a outorga pela Sociedade de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas.

Artigo 7º - 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 Único - A Sociedade não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 8º - Todas as ações da Sociedade serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Artigo 9º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o parágrafo 4º do Artigo 171 da Lei nº. 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 10 - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no Artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 11 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste Estatuto.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12 - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por acionista escolhido pelos presentes, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral indicar o secretário.

Artigo 13 - Compete à Assembleia Geral, além de outras atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações:

I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
II. indicar o Presidente do Conselho de Administração;
III. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal se instalado;
IV. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
V. aprovar plano de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade;
VI. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos da Sociedade, bem como a criação de quaisquer reservas, exceto as obrigatórias;
VII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
VIII. deliberar sobre o pedido de cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, bem como a saída do Novo Mercado; e
IX. escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VII deste Estatuto, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 14 - Qualquer acionista poderá ser representado nas Assembleias Gerais por procurador, na forma do Artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

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

Parágrafo 1º - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria está condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à clausula compromissória

prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os Administradores deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 3º - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Artigo 16 - A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para distribuição entre os administradores e caberá ao Diretor Presidente deliberar sobre a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

Artigo 17 - Observada convocação regular na forma deste Estatuto, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único - Somente será dispensada a convocação prévia de todos os administradores para reunião, como condição de sua validade, se estiverem presentes todos os membros do órgão a se reunir, admitida, para este fim, verificação de presença mediante apresentação de votos por escrito entregues por outro membro ou enviados à Sociedade previamente à reunião.

Do Conselho de Administração

Artigo 18 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Na Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deverão deliberar qual o número efetivo de membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) membros ou 30% (trinta por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e da regulamentação aplicável, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista nos Artigos 141, parágrafos 4º e 5º, e 239 da Lei das Sociedades por Ações. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo 2º, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - Os indicados a membro do Conselho de Administração deverão reunir os seguintes requisitos:

(i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e

(ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.

Parágrafo 4º -O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; ou (ii) tiver ou representar

interesse conflitante com a Sociedade. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

Parágrafo 5º - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, se não tiver sido solicitado o processo de voto múltiplo previsto no Artigo 141 e parágrafos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral deverá votar através de chapas, previamente apresentadas por escrito à Sociedade até 5 (cinco) dias antes da data para a qual estiver convocada a Assembleia, sendo vetada a apresentação de mais de uma chapa pelo mesmo acionista ou conjunto de acionistas. A mesa não aceitará o registro de qualquer chapa, nem o exercício do direito de voto na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem violação às disposições da Lei das Sociedades por Ações e/ou deste Estatuto.

Parágrafo 6º - Os membros do Conselho de Administração não poderão ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Sociedade, ficando expressamente vetado o exercício do seu direito de voto.

Parágrafo 7º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras que vier a estabelecer, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas que não façam parte da administração da Sociedade.

Parágrafo 8º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Sociedade não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado, entretanto, o disposto no presente Estatuto e na legislação em vigor.

Artigo 19 - O Presidente do Conselho de Administração será indicado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Caberá ao Presidente do Conselho de Administração presidir as Assembleias Gerais e as reuniões do Conselho de Administração e indicar entre os membros do Conselho aquele que o substituirá em caso de ausência ou impedimento temporário. A indicação do membro substituto deverá ser feita pelo Presidente do Conselho de Administração em instrumento escrito indicando o período de ausência ou impedimento temporário, a ser arquivado na sede da Sociedade.

Parágrafo 2º - Nas deliberações do Conselho de Administração não será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade no caso de empate na votação, devendo apenas prevalecer seu respectivo voto pessoal.

Parágrafo 3° - Ocorrendo vacância do cargo de conselheiro, os demais membros do Conselho de Administração nomearão seu substituto, que servirá até a primeira Assembleia Geral, quando então será eleito o substituto para completar o mandato do membro substituído. Na hipótese da vacância implicar na composição efetiva do Conselho de Administração em número inferior ao mínimo previsto neste Estatuto, a Assembleia Geral deverá ser convocada para eleger os membros do Conselho de Administração necessários para se atingir o mínimo de 5 (cinco) membros efetivos.

Artigo 20 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser

realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação no qual haja prova inequívoca da manifestação de voto.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões serão feitas por escrito com antecedência mínima de 2 (dois) dias, por meio de carta, telegrama, fax, e-mail ou qualquer forma que permita a comprovação do recebimento da convocação pelo destinatário, devendo conter a ordem do dia e ser acompanhado de documentação relativa à ordem do dia.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem; serão ainda considerados presentes à reunião os membros que dela participem por meio de conferência telefônica, vídeo conferência, ou outro meio que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

Parágrafo 4º - Será dispensada a convocação de que trata o parágrafo 1º deste artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

Artigo 21 - Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam conferidas pela Lei das Sociedades por Ações ou pelo Estatuto:

I. exercer as funções normativas das atividades da Sociedade, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;

II. fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;

III. eleger e destituir os Diretores da Sociedade;

IV. atribuir aos Diretores da Sociedade suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto, inclusive designando o Diretor de Relações com Investidores da Sociedade, observado o disposto neste Estatuto;

V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. fiscalizar a gestão dos Diretores da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Sociedade;

VIII. escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

IX. convocar os auditores independentes da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria da Sociedade, bem como deliberar sobre a submissão das referidas contas à Assembleia Geral;

XI. aprovar: (i) os orçamentos anuais da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (ii) os planos anuais de negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (iii) os projetos de expansão e os programas de investimento da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;

XII. aprovar proposta para: (i) operações de mudança do tipo jurídico da Sociedade, incluindo transformação, cisão, incorporação (e incorporação de ações) e fusão; (ii) a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais pela Sociedade; (iii) a aquisição ou alienação parcial ou total de ações, quotas ou participações de quaisquer sociedades pela Sociedade; e (iv) a participação da Sociedade, em outras sociedades no País ou no exterior;

XIII. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias ou controladas diretas e indiretas da Sociedade;

XIV. autorizar a emissão de ações da Sociedade, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto, 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, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ação em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XV. deliberar sobre a aquisição pela Sociedade de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Sociedade, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

XVI. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, como previsto no parágrafo 2º do Artigo 6º deste Estatuto;

XVII. aprovar outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos programas previamente aprovados em Assembleia Geral, bem como aprovar a outorga de opção de compra de ações ao Diretor Presidente, se houver, cabendo ao Diretor Presidente outorgar as demais opções nos termos deste inciso;

XVIII. estabelecer a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Sociedade;

XIX. deliberar sobre a emissão de (a) debêntures simples, conversíveis ou não em ações, sendo que, no caso de debêntures conversíveis em ações o Conselho de Administração estará obrigado a observar o limite do capital autorizado previsto no Artigo 6º deste Estatuto, devendo especificar o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures em número de ações; e (b) *commercial papers*;

XX. autorizar a Sociedade a prestar garantias a obrigações de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, incluindo a prestação de garantias a obrigações de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, cujos valores sejam superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo expressamente vedada a outorga de garantias a obrigações de terceiros, exceto em casos específicos a serem aprovados pelo Conselho de Administração;

XXI. aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos pela Sociedade e/ou por suas sociedades controladas direta ou indiretamente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;

XXII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Sociedade e/ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente ou de condomínios controlados

direta ou indiretamente pela Companhia, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

XXIII. requerer falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Sociedade, bem como aprovar o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial por suas sociedades controladas direta ou indiretamente;

XXIV. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

XXV. aprovar qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) entre a Sociedade, ou suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e (i) seus Acionistas Controladores, conforme tal termo é definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Sociedade, ou (iii) qualquer pessoa jurídica, que não as sociedades controladas e/ou coligadas à Companhia, em que quaisquer dos Acionistas Controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Sociedade e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições de mercado (*arms' length*);

XXVI. declarar dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio, observado o disposto na lei e no capítulo VI deste Estatuto;

XXVII. manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Sociedade, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Sociedade; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Sociedade; e (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM; e

XXVIII. definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Novo Mercado.

Da Diretoria

Artigo 22 - A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 9 (nove) Diretores, sendo um Diretor Presidente, até dois Diretores Vice-Presidentes, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor Jurídico e os demais Diretores sem designação específica, cujo respectivo título e função serão atribuídos pelo Conselho de Administração no momento da eleição. O cargo de Diretor de Relações com Investidores poderá ser exercido cumulativamente com qualquer cargo de Diretor, podendo ainda o Conselho de Administração determinar a cumulação de qualquer cargo de Diretor em um ou mais Diretores.

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Sociedade, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ii) superintender as atividades de administração

da Sociedade, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (iii) representar a Sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele; (iv) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Sociedade; (v) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Sociedade; e (vi) administrar os assuntos de caráter societário em geral.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores prestar informações ao público investidor, à CVM e às bolsas de valores e mercados de balcão organizado em que a Sociedade estiver registrada, e manter atualizado o registro de companhia aberta da Sociedade, cumprindo toda a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Jurídico: (i) organizar, coordenar e supervisionar os assuntos e as atividades de caráter jurídico da Sociedade, em seus aspectos técnicos, operacionais e estratégicos; (ii) aconselhar a Sociedade na tomada de decisões que envolvam questões legais; e, (iii) contratar e supervisionar os serviços jurídicos prestados por profissionais externos.

Artigo 23 - A eleição da Diretoria ocorrerá, preferencialmente, na mesma data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores. Os diretores serão eleitos para mandato de até três anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 2º -Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo ou deliberada a cumulação de atribuições; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de trinta dias no máximo, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

Parágrafo 3º -A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a trinta dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no parágrafo 2º desde artigo.

Parágrafo 4º -Um diretor não poderá substituir, simultaneamente, mais do que um outro diretor.

Parágrafo 5º -A Diretoria reunir-se-á por convocação de seu Diretor Presidente ou por quaisquer dois membros em conjunto, sempre que os interesses sociais o exigirem. As reuniões deverão ser realizadas na sede social e serão instaladas com a presença da maioria de seus membros, dentre eles necessariamente o Diretor Presidente ou um dos Diretores Vice-Presidentes, sendo as respectivas deliberações tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes. Serão lavradas no Livro competente atas com as correspondentes deliberações.

Parágrafo 6º - Para exercer o cargo de Diretor da Sociedade é necessário que o candidato, na data da eleição, tenha menos que 65 (sessenta e cinco) anos de idade, sendo que, no dia 31 de janeiro seguinte ao atingimento

por qualquer Diretor da idade de 65 (sessenta e cinco) anos, cessará automaticamente, de forma antecipada, a vigência do respectivo mandato.

Artigo 24 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Sociedade, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, 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; e
III. apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Sociedade.

Artigo 25 - A Sociedade será representada da seguinte forma:

I. por quaisquer dois diretores, em conjunto; ou
II. por um dos diretores, em conjunto, com um procurador com poderes específicos; ou, ainda
III. por dois procuradores, em conjunto, com poderes específicos.

Parágrafo 1º - A Companhia deverá ser representada pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro diretor para outorga de autorizações aos administradores das sociedades controladas pela Companhia ("Controlada") para:

a) Adquirir, vender, hipotecar ou de qualquer forma alienar ou onerar bens imóveis ou móveis, inclusive participações societárias, de titularidade de Controlada cujo valor seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;
b) Outorga pela Controlada de quaisquer garantias a terceiros, inclusive aval, cujo valor seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
c) Celebração pela Controlada de quaisquer espécies de contratos, envolvendo valor superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
d) Decidir ou tomar qualquer procedimento legal relacionado à transformação, incorporação, fusão ou cisão de Controlada.

Parágrafo 2º - As procurações serão sempre outorgadas em nome da Sociedade por quaisquer dois Diretores em conjunto, sendo um deles necessariamente o Diretor Presidente ou um Diretor Vice-Presidente, e terão prazo de validade limitado ao máximo de um ano, salvo em relação às procurações outorgadas para fins de representação judicial e àquelas procurações outorgadas no âmbito de operações estruturadas e/ou financeiras realizadas junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, que poderão ser outorgadas sem limitação de prazo de validade.

Parágrafo 3º - É vedado à Sociedade conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais da Companhia ou de Controladas.

Do Conselho Fiscal

Artigo 26 - O Conselho Fiscal é de caráter não permanente e será instalado mediante solicitação dos acionistas, na forma da lei. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, os quais exercerão seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, e poderão ser reeleitos.

Parágrafo 1º - Os indicados a membro do Conselho Fiscal deverão reunir os seguintes requisitos:

(i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e
(ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.

A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à clausula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os membros do Conselho Fiscal deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a vacância do cargo do membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar, não havendo suplente a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 3º - O regulamento interno aplicável ao Conselho Fiscal será estabelecido pela Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - As disposições acima estabelecidas no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Conselho Fiscal.

Parágrafo 5º -A remuneração dos membros do Conselho Fiscal, além do reembolso obrigatório das despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho da função será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Do Comitê de Auditoria Estatutário

Artigo 27 - O Comitê de Auditoria Estatutário é de caráter permanente e será instalado pelo Conselho de Administração. Quando instalado, será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, os quais exercerão seus cargos por um prazo de, no máximo, 10 (dez) anos após sua eleição.

Parágrafo 1º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Comitê de Auditoria Estatutário, o Conselho de Administração elegerá o membro substituto, que exercerá seu cargo para o prazo estabelecido no caput deste artigo.

Parágrafo 2º - O Regimento Interno aplicável ao Comitê de Auditoria Estatutário será estabelecido pelo Conselho de Administração, o qual estabelecerá seu funcionamento e definição das atividades de seu coordenador.

Parágrafo 3º - As disposições estabelecidas no Artigo 20, no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração, aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

Parágrafo 4º - A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário, além da respectiva dotação orçamentária, será fixada pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VI - DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 28 - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras, sem prejuízo de outras demonstrações exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado:

I. balanço patrimonial;
II. demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
III. demonstração do resultado do exercício;
IV. demonstração dos fluxos de caixa; e
V. demonstração de valor adicionado.

Parágrafo 2º - Juntamente com as demonstrações financeiras do período, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na lei.

Parágrafo 3º - O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

I. 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, para a formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
II. pagamento de dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 28 deste Estatuto e a Lei das Sociedades por Ações;
III. constituição de reserva de lucros e distribuição de dividendos além dos dividendos obrigatórios nas condições da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 29 - Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

I. o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências; e
II. o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Parágrafo 1º - Sempre que o montante do dividendo mínimo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração poderá propor e a Assembleia Geral aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar (Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações).

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório a que se refere este artigo. Sempre que for levantado balanço semestral e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do período, calculado nos termos deste artigo, poderá ser paga por deliberação do Conselho de Administração, aos Administradores, uma participação no lucro semestral, *ad referendum* da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos à conta de reservas de lucros de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembleia Geral, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório a que se refere este artigo.

Parágrafo 4º - A Sociedade poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos intercalares a débito da conta de lucro apurado em balanço semestral *ad referendum* da Assembleia Geral. O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos intermediários a débito da conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 5º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas e reverterão em favor da Sociedade.

Parágrafo 6° - O Conselho de Administração deliberará sobre o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados.

Parágrafo 7º - A Companhia poderá realizar o pagamento de dividendos em dinheiro e/ou em outros ativos, por deliberação e conforme os critérios a serem definidos pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 30 - A alienação do controle acionário da Sociedade, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo Único - A oferta pública referida neste artigo também deverá ser efetivada:

I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Sociedade; ou

II. em caso de alienação indireta de controle de companhia que detenha o Poder de Controle da Sociedade, sendo que, nesse caso, o Adquirente ficará obrigado a declarar à B3 o valor atribuído à Sociedade nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

Artigo 31 - Aquele que adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações, celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no artigo anterior; e

II. pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado pela variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), ou pelo índice que venha a substituí-la, no caso de sua extinção, até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Sociedade nos pregões em que o Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à B3 operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

Artigo 32 - A Sociedade não registrará qualquer transferência de ações para o Adquirente do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 33 - Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Sociedade enquanto os seus signatários não tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 34 - Qualquer Pessoa que venha a adquirir ou se torne titular, por qualquer motivo, de ações de emissão da Sociedade; ou de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Sociedade em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do seu capital social ("Pessoa Relevante") deverá efetivar uma oferta pública de aquisição de ações específica para a hipótese prevista neste artigo para aquisição da totalidade das ações de emissão da Sociedade, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste artigo. A Pessoa Relevante deverá realizar a referida oferta pública de aquisição de ações no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade. A palavra "Pessoa" aqui utilizada deverá ser interpretada de acordo com a seguinte definição: "Pessoa" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição de ações deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Sociedade, (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3, (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º deste artigo, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Sociedade.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na oferta pública de aquisição de ações de cada ação de emissão da Sociedade não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 150% (cento e cinquenta por cento) do valor econômico apurado

em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33, devidamente atualizado pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE, até o momento do pagamento; (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Sociedade, durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de aquisição de ações, ponderada pelo volume de negociação, na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Sociedade; e (iv) 150% (cento e cinquenta por cento) do maior valor pago pela Pessoa Relevante por ações da Sociedade em qualquer tipo de negociação, no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33. Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de aquisição de ações prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Sociedade na oferta pública de aquisição de ações que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de aquisição de ações prevista aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 3º - A realização da oferta pública de aquisição de ações mencionada no *caput* deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Sociedade, ou, se for o caso, a própria Sociedade, formular uma oferta pública de aquisição de ações concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A Pessoa Relevante deverá atender eventuais solicitações ou exigências da CVM relativas à oferta pública de aquisição de ações dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese da Pessoa Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização da oferta pública de aquisição de ações; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Sociedade convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual a Pessoa Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos da Pessoa Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade da Pessoa Relevante por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

Parágrafo 6º - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma Pessoa se tornar titular de ações de emissão da Sociedade em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 30 (trinta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Sociedade, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Sociedade, ou (iv) da subscrição de ações da Sociedade, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Sociedade, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Sociedade realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Parágrafo 7º - Para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do capital total descrito no *caput* deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de

cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Sociedade com o cancelamento de ações.

Parágrafo 8º - O laudo de avaliação de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Sociedade é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pela Pessoa Relevante.

Artigo 35 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Sociedade, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 36 - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Parágrafo Único - Não obstante os Artigos 33, 35 e 36 deste Estatuto, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários da oferta mencionada em referidos artigos.

Artigo 37 - Os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista ou terceiro. Os acionistas não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Artigo 38 - Caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos a negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Sociedade, no mínimo, pelo seu respectivo Valor Econômico, a ser apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, a saída estará

condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º - A referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Parágrafo 3º - Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha os seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

Artigo 39 - A saída da Sociedade do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput* desse artigo.

Parágrafo 2º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* decorrer de deliberação da Assembleia Geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*.

Parágrafo 3º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os Administradores da Sociedade deverão convocar Assembleia Geral de acionistas cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado ou, se for o caso, deliberar pela saída da Sociedade do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - Caso a Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima delibere pela saída da Sociedade do Novo Mercado, a referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*, o(s) qual(is), presente(s) na Assembleia Geral, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Artigo 40 - O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 33, 34 e 37 deste Estatuto deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus Administradores e Controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º desse mesmo artigo.

Parágrafo 1º - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Sociedade é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada por maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação, presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que

representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

CAPÍTULO VIII - DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 41 - A Sociedade, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, se instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, 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, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 42 - A Sociedade entrará em liquidação nos casos determinados na Lei das Sociedades por Ações, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 43 - Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 44 - O disposto no Artigo 33 deste Estatuto não se aplica aos acionistas que, direta ou indiretamente, já eram titulares de 15% (quinze por cento) ou mais do total de ações de emissão da Sociedade e seus sucessores na data da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de fevereiro de 2007, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquiriram ações e se tornaram acionistas da Sociedade após tal Assembleia Geral.

Artigo 45 - Os termos utilizados em letra maiúscula neste Estatuto que não tiverem seu significado expressamente definido neste instrumento ou na Lei das Sociedades por Ações, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

* * * * * * * * * * *

JHSF

ANEXO III

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 12 DE JULHO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Em 12 de julho de 2024, às 15h, na sede social da JHSF Participações S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), CEP 05676-120, Bairro Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, realizada com a presença de determinados membros por meio de teleconferência, na forma do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Júnior

MESA: Presidente: Sr. José Auriemo Neto; Secretária: Sra. Giovanna Araujo Pacheco.

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre a: (i) aprovação da realização e as características específicas da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Companhia, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."* ("**Emissão**", "**Escritura de Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), no valor total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), equivalente a 700.000 (setecentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), a serem subscritas pela a **OPEA SECURITIZADORA S.A**., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob n° 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35.300.157.648 ("**Securitizadora**"), que emitirá até 4 (quatro) cédulas de crédito

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

imobiliário que, por fim, comporão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries, conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A."* ("**Termo de Securitização**"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Operação de Securitização**"); (ii) aprovação de outorga, pela Companhia, de cessão fiduciária em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), no âmbito da Emissão, outorgada pela Companhia em benefício da Securitizadora; e (iii) autorização para a administração da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima.

DELIBERAÇÕES: Inicialmente, registra-se que foi autorizada a lavratura da ata a que se refere a presente reunião na forma de sumário, bem como autorizada sua publicação com omissão das assinaturas de todos os presentes. E, ao examinar e discutir o assunto constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração apreciaram e deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

1. A aprovação da realização da Emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições, a serem detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão: (a) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**"); (b) Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão ("**Boletim de Subscrição**"), e serão integralizadas nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série (conforme definições abaixo), e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, **(a)** com relação às Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e Debêntures DI II (conforme abaixo definidas), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*,

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização, observada possibilidade de ágio e deságio, conforme disposta na Escritura de Emissão, e **(b)** com relação às Debêntures IPCA (conforme abaixo definidas), pelo Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme abaixo definidas) da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures**"), observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) Colocação: as Debêntures 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; (d) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "**Séries**" e, individual e indistintamente, como "**Série**"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "**Debêntures DI I**"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como **"Debêntures PréxDI**"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "**Debêntures DI II**"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "**Debêntures IPCA**", no sistema de vasos comunicantes ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme abaixo definida), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento, de modo a definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo); **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("**Procedimento de *Bookbuilding***"); (e) Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures DI I**"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois)dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures PréxDI**"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data**

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures IPCA**", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "**Datas de Vencimento**"); (f) Forma e Comprovação de Titularidade: as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia; (g) Quantidade de Debêntures: serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA ("**Quantidade Mínima de Debêntures IPCA**"); (h) Espécie e Conversibilidade: as Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações e não serão conversíveis em ações da Companhia; (i) Atualização Monetária das Debêntures DI e Préx DI: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente; (j) Atualização Monetária das Debêntures IPCA: as Debêntures IPCA terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("**Atualização Monetária das Debêntures IPCA**") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA**"), segundo a fórmula presente na Escritura de Emissão; (k) Remuneração das Debêntures DI: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI I**"), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; (l) Remuneração das Debêntures PréxDI: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*,

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão ("**Remuneração das Debêntures PréxDI**"); (m) Remuneração das Debêntures DI II: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures DI II**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; (n) Remuneração das Debêntures IPCA: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures IPCA**") incidentes desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; (o) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração serão pagos conforme os termos e condições a dispostos na Escritura de Emissão e as datas de pagamento indicadas

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

no Anexo VII da Escritura de Emissão; (p) Amortização Programada: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão; (q) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; (r) Resgate Antecipado Facultativo Total: a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme as condições dispostas na Escritura de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, na data a ser indicada na Escritura de Emissão; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, na data a ser indicada na Escritura de Emissão; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, na data a ser indicada na Escritura de Emissão; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, na data a ser indicada na Escritura de Emissão; ou **(v)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Escritura de Emissão; (s) Comunicação de Resgate Antecipado: a Companhia deverá comunicar a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo ("**Comunicação de Resgate Antecipado**"); (t) Resgate Antecipado Parcial: Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures; (u) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Companhia, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures, e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (v) Local e Horário de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida na Escritura de Emissão; (x) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**"); (w) Garantias Reais: a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Companhia em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("**Obrigações Garantidas**"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("**Garantias Reais**"): (a) a alienação fiduciária dos: (i) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.178, 68.176, 68.186, 68.181, 68.188, 68.184 e 68.185, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**RGI de Porto Feliz**"), correspondentes a unidades autônomas da Torre Birdie; (ii) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.170, 68.166, 68.167, 68.175, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a unidades autônomas da Torre Eagle; (iii) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.156, 68.151, 68.152, 68.155, 68.153, 68.157, 68.154, 68.161 e 68.158, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a unidades autônomas da Torre Albatroz, sendo a Torre Birdie, a Torre Eagle e a Torre Albatroz situadas na Rua 1, nº 2.085, no Condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no terreno constituído pelos lotes nºs 23, 24 e 25, do loteamento denominado "Boa

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

Vista Village", no Bairro Caguassu, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Boa Vista Village**"); (iv) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044 e 287.045, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("**18º RGI de São Paulo**" e, em conjunto com o RGI de Porto Feliz, os "**Cartórios de RGI**"), correspondentes a unidades autônomas da Torre Jacarandá; (v) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.021, 287.030 e 287.013, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Buriti; (vi) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.024, 287.025, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061 e 287.042, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Jequitibá; (vii) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.033, 287.016, 287.059 e 287.041, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Flamboyant; (viii) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.007 e 287.012, correspondentes a unidades autônomas da Torre Sequoia, todas as torres integrantes do empreendimento denominado "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, s/n, do "Loteamento Cidade Jardim", no 13º Subdistrito – Butantã, na zona urbana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Imóveis Fasano Cidade Jardim**"); (ix) imóvel objeto da Matrícula nº 67.363 do RGI de Porto Feliz, correspondente a um terreno rural denominado "Estância 2F", situado no Bairro São Sebastião, também conhecido como Indaiatuba, no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo; (x) imóveis objeto das Matrículas nºs 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942 do RGI de Porto Feliz e imóvel objeto da Matrícula nº 9.990, do Ofício de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("**RGI de Boituva**" e, em conjunto com o RGI de Porto Feliz e o 18º RGI de São Paulo, os "**Cartórios de RGI**"), correspondente ao Lote de terreno nº 4, Quadra "L", do loteamento denominado "Residencial Ferrara", no Bairro Cagerê, zona de expansão urbana da Cidade de Iperó, de uso residencial unifamiliar ("**Imóvel Ferrara**", sendo o itens "a" a "c" acima em conjunto, os "**Imóveis Loteamento Canárias**"); (xi) imóveis objeto das Matrículas nºs 54.738 e 54.740, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a terrenos situados à Avenida 9, constituídos pelos Lotes 6 e 8, da Quadra 64 do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista – Fase II", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Boa Vista II**"); (xii) imóveis objeto das Matrículas nºs 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942 do RGI de Porto Feliz, correspondentes a lotes residenciais mistos, denominados, respectivamente Lote A, B, C, D, E e F todos desmembrados do Lote 2 da Quadra G do Loteamento denominado "Loteamento Canárias", no Bairro São Sebastião, também conhecido como Indaiatuba e Caguassu, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo; e (b) das Matrículas nºs 65.920, 65.921 e 65.922, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a terrenos situados às Ruas B e C, constituídos pelos Lotes 2, 3 e 4 da Quadra V do Loteamento denominado "São Sebastião", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis JHSF FBV**"); (xiii) imóveis

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

objeto da Matrícula nº 49.579, do RGI de Porto Feliz, correspondente ao terreno situado à Rua N, constituído pelo Lote 14 da Quadra 09, do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóvel Boa Vista I – Companhia**"); (xiv) imóveis objeto da Matrícula nº 61.346, do RGI de Porto Feliz, correspondente ao terreno situado à Rua L, constituído pelos Lotes 1 e 2 da Quadra 10, do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóvel Boa Vista I – RT 082**"); (xv) imóvel objeto das Matrículas nº 198.799 do 18º RGI de São Paulo, correspondentes ao Apartamento 2, da Torre 5, Edifício Tuias, Setor Residencial II empreendimento denominado "Parque Cidade Jardim", integrante do "Condomínio Cidade Jardim", situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e de leito da Rua Inocêncio Nogueira, nas áreas designadas "III-S" e "IV-U", no Sítio Potreiro, no 13 Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Imóvel Parque Cidade Jardim**" e, quando em conjunto com, os Imóveis Boa Vista Village, os Imóveis Fasano Cidade Jardim, os Imóveis Loteamento Canárias, os Imóveis Boa Vista II, os Imóveis São Sebastião, o Imóvel Boa Vista I – Companhia e o Imóvel Boa Vista I – RT 082, simplesmente "**Imóveis Garantia**"), outorgada pela **(i) CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23 ("**Canárias**"); **(ii) JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68 ("**JHSF Incorporações**"); **(iii) JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.392.379/0001-70 ("**JHSF FBV**"); **(iv) BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35 ("**Boa Vista**"); e **(v) RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.612.249/0001-93 ("**RT 082 Empreendimentos**" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV e Boa Vista "**SPEs**" ou "**SPE**") em benefício da Securitizadora, com a interveniência e anuência da **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-120 ("**São Sebastião**" e "**Alienação Fiduciária de Imóveis**", respectivamente), constituída nos termos da "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*" lavrada nesta data, a qual outorga a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora ("**Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis**", em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "**Contratos de Garantia**"); e (b) cessão fiduciária de todos os direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente mantida junto a banco administrador ("**Banco Administrador**"), a ser definido mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da Securitizadora ("**Conta Vinculada**"), provenientes da integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização ("**Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente); (y) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o valor total alocado em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*; (z) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"); (aa) Aquisição Facultativa: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável; (bb) Amortização Extraordinária Obrigatória: Caso, em até 120 (cento e vinte) dias, contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Companhia comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Securitizadora **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da Alienação Fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Companhia deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"); (cc) Vencimento Antecipado: as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não, na ocorrência de determinadas hipóteses, conforme descritas na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada aos Conselheiros nesta data e será apresentada para registro na Junta Comercial concomitantemente com a ata desta deliberação; e (dd) Demais Características: as demais características das Debêntures e da Operação de Securitização encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão e serão negociadas pela administração da Companhia.

Docusign Envelope ID: BF438F40-4A2D-4982-ABC9-278CAED6E631

2. Aprovação da outorga, pela Companhia, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, de Cessão Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrado nesta data, o qual outorga a Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora.

3. Autorizar a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens 1 e 2 acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Companhia ou por seus respectivos procuradores até o momento.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: José Auriemo Neto; e Secretária: Giovanna Araujo Pacheco. Membros do Conselho de Administração: Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Júnior.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

DocuSigned by:
2088057B4E044D2...

Giovanna Araujo Pacheco
Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E SEUS ADITAMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

III. CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

IV. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

V. JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

VI. BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

VII. SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.665.461/0001-62, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob NIRE 35.226.921.971 ("São

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Sebastião); e

VIII. RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV, a Companhia Boa Vista e a São Sebastião, "Intervenientes Anuentes" ou "SPEs" e, individual e indistintamente, como "SPE"). (sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO

1.1. **Autorização da Emissão e da Constituição das Garantias pela Emissora**

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

1.2. **Autorização da Constituição de garantias pelas SPEs**

1.2.1. Na **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos, todas realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a RCA da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA II
REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. **Arquivamento e Publicação das atas dos Atos Societários**

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será arquivada na JUCESP e será publicada no jornal "O Estado de S. Paulo".

2.1.2. As atas das Aprovações Societárias SPEs serão devidamente arquivadas na JUCESP.

2.1.3. Os Atos Societários deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data das respectivas realizações e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) das atas dos Atos Societários devidamente arquivadas na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do efetivo arquivamento.

2.2. **Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos**

2.2.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou, até a presente data, outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura e a Emissora deverá enviar **(i)** à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf); e **(ii)** à Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), 1 (uma) via original; desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

2.2.3. A presente Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de *bookbuilding*, de modo a definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo); **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

2.3. **Constituição e Registro das Garantias**

2.3.1. Nos termos da Cláusula 6.25 abaixo, as Garantias Reais (conforme definido abaixo) serão constituídas mediante (i) o registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos de referido instrumento; e (ii) o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de títulos e documentos competente, nos termos de referido instrumento.

2.4. **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

2.4.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. **Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"**

2.5.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCESP um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

2.5.2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada uma das Séries (conforme definido abaixo) das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

2.6. **Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA**

2.6.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

3.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração.

CLÁUSULA IV
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 4.1.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

4.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.1.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo);

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.1.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

4.1.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo II a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.1.5. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula Quarta, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Debenturista, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja 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 Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

4.1.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Emissora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

4.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

4.3. A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

4.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

4.3.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.3.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

4.3.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 4.1.6 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão.

4.3.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.3.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima.

CLÁUSULA V
SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização (conforme definido na Cláusula 6.10.2 abaixo).

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das respectivas Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures DI I (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI I, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI I, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI I"); **(ii)** das Debêntures PréxDI (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures PréxDI, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures PréxDI, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários PréxDI"); **(iii)** das Debêntures DI II (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI II, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI II, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI II"); e **(iv)** das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures IPCA, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures IPCA, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários IPCA" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários PréxDI e os Créditos Imobiliários DI II, os "Créditos Imobiliários").

5.2.2. A Securitizadora emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2, CCI nº 3 e CCI nº 4 ("CCI DI I", "CCI PréxDI", "CCI DI II", e "CCI IPCA", respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

5.2.3. **(i)** os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, relativos às Debêntures DI I, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI I"); **(ii)** os Créditos Imobiliários PréxDI, representados pela CCI PréxDI, relativos às Debêntures PréxDI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI PréxDI"); **(iii)** os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II, relativos às Debêntures DI II, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI II"); **(iv)** os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, relativos às Debêntures IPCA, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI IPCA" e, em conjunto com o CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, os "CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação de Securitização").

5.2.4. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.5. Nos termos do Termo de Securitização, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Escritura de Emissão e aos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo), os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

5.2.6. A presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente ao registro da Oferta pela CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2.;

5.2.7. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

5.2.7.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(ix)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(xii)** o Contrato de Distribuição; **(xiii)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

5.3. **Transferência das Debêntures**

5.3.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista poderá

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, resgate antecipado das Debêntures, conforme o disposto nas Cláusulas 6.21 e 6.22 abaixo.

5.3.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 5.3.1 acima, tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

5.3.3. Sem prejuízo da Cláusula 2.5.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 5.3.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao titular das Debêntures cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

5.3.4. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA VI
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão

6.1.1. Esta é a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

6.2.1.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras Séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.4.1. abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão.

6.3. **Valor Total da Emissão**

6.3.1. O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir o valor total alocado em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.4. **Quantidade de Debêntures**

6.4.1. Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA ("Quantidade Mínima de Debêntures IPCA"). Ficam desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.5. **Valor Nominal Unitário**

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. **Data de Emissão**

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 ("Data de Emissão").

6.7. **Prazo e Data de Vencimento**

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

6.8. **Colocação**

6.8.1. As Debêntures 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.

6.9. **Prazo de Subscrição**

6.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI.

6.10. **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização**

6.10.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição").

6.10.2. Mediante o cumprimento das condições precedentes para integralização descritas no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, **(a)** com relação às Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e Debêntures DI II, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização, e **(b)** com relação às Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto nas Cláusulas 6.10.2.1 e 6.10.2.2 abaixo. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.

6.10.2.1. O Preço de Integralização das Debêntures será correspondente ao Preço de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e será pago pela Debenturista, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, da seguinte forma: (i) R$123.402.650,00 (cento e vinte três

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) para a Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e (ii) os recursos financeiros após o pagamento previsto no item (i) acima e observado o disposto nesta Cláusula para conta de titularidade da Emissora sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Debêntures todas as Despesas (conforme definido abaixo) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Debenturista, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

6.10.2.2. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização.

6.11. **Forma e Comprovação de Titularidade**

6.11.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.

6.12. **Conversibilidade**

6.12.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.13. **Espécie**

6.13.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

6.14. **Atualização Monetária das Debêntures DI e Préx DI**

6.14.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente.

6.15. **Atualização Monetária das Debêntures IPCA**

6.15.1. As Debêntures IPCA terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures IPCA, após a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

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

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(i) Na primeira Data de Aniversário, das Debêntures IPCA, dia 13 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 24 (vinte e quatro) Dias Úteis;

(ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iv) Os fatores resultantes das expressões são $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures IPCA" as datas previstas na tabela do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, referente às Debêntures IPCA;

(vi) 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; e

(vii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Nikp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.16. **Remuneração das Debêntures**

6.16.1. Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I").

6.16.2. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)$$

Sendo que:

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(ii) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI I um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI I anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.3. Remuneração das Debêntures PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração das Debêntures PréxDI"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures PréxDI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

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

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto das Debêntures PréxDI.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste}\right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-F27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

6.16.3.1. A Remuneração das Debêntures PréxDI será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

6.16.3.2. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures PréxDI um prêmio

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures PréxDI anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.4. Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento)] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

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

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*]; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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;

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI II um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI II anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.5. Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorSpread = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

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

Onde:

Spread = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.16.5.1. A Remuneração das Debêntures IPCA será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

6.16.5.2. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures IPCA um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures IPCA anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.6. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração Debênture da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração, da Debênture da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração da Debênture da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.17. **Pagamento da Remuneração**

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão.

6.18. **Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI**

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

6.18.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA ("Taxa Substitutiva").

6.18.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

6.18.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.18.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

6.18.5. As Debêntures DI deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série das Debêntures DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série das Debêntures DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração das Debêntures DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.18.6. As Debêntures IPCA deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA,

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6.19. **Amortização Programada.**

6.19.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII a esta Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de julho de 2025 e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

6.20. **Repactuação Programada**

6.20.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.21. **Resgate Antecipado Facultativo Total**

6.21.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029; ou **(v)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 abaixo.

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

(ii) Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 6.21.1.1, 6.21.1.2 e 6.21.1.3 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

6.21.1.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II.

6.21.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre: **(i) (a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture PréxDI (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos da respectiva Debênture PréxDI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures PréxDI, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.21.1.3. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures"; e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, 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;

nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 6.16.5.

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

6.21.2. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

6.21.3. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

6.22. **Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo**

6.22.1. A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI;.

6.22.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

6.22.3. Na hipótese da Cláusula 6.22 (ii.b.) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

6.22.4. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 6.22.3 acima.

6.22.5. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

6.22.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

6.23. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

6.24. **Amortização Extraordinária Obrigatória**

6.24.1. Caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Emissora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

(ii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, calculado nos termos da Cláusula 6.24.2., 6.24.3., 6.24.4 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

6.24.2. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II ou a seu saldo, conforme o caso, a serem amortizadas acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II.

6.24.3. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação as Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate das Debêntures PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) * \text{PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.24.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

6.24.5. A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Debêntures e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

6.24.6. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Obrigatória pela Emissora, a Debenturista deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

6.25. **Condições de Pagamento.**

6.25.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 99568-7, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

6.25.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil 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.

6.25.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"): **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

6.25.3. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.25.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.26. **Publicação**

6.26.1. Enquanto for requisito legal, todos os anúncios, avisos e demais atos e as decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo", na forma de "Aviso aos Debenturistas", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, devendo a Emissora comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI na data da sua realização. Caso a Emissora altere seu veículo de divulgação (o qual, inclusive, poderá ser exclusivamente eletrônico) após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e divulgar nos veículos anteriormente utilizados Aviso aos Debenturistas, informando o novo veículo de publicação, exceto se, no momento em questão, a Emissora seja registrada na CVM e divulgue referida mudança em seu Formulário de Referência (conforme definido abaixo) ou documento semelhante ou qualquer que seja o seu veículo oficial de comunicação com o mercado, ocasião em que a notificação de que trata esta Cláusula será dispensada.

6.27. **Garantias Reais**

6.27.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias,

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), será constituída as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e as SPEs, com interveniência e anuência da Emissora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1, outorgada pela Emissora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

6.27.2. A Emissora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

6.27.3. As Garantias Reais garantes as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade das Debêntures, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

6.27.4. A Debenturista poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

6.27.5. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válida até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na presente Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

6.27.6. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia (a.1) à Emissora; ou (a.2) outra sociedade que seja controlada da Emissora ("Novas SPEs"), desde que os ônus decorrentes da presente Alienação Fiduciária sejam integralmente mantidos, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Emissora, da qual decorra a necessidade de as SPEs efetuarem a transferência dos Imóveis Garantia para a Emissora ou para a Novas SPEs, desde que, na hipótese do item "(a.2)" acima, sejam respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.7. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Emissora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido abaixo), constituir alienação fiduciária sobre outros unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme abaixo definido) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, e (b) estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.8. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.9. Para fins desta Escritura de Emissão, "Complexos de Imóveis" significa as unidades imobiliárias integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.10. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b)12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

6.28. **Aquisição Facultativa.**

6.28.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável.

6.28.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.26.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

6.29. **Fundo de Amortização.**

6.29.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.1.2.2 e 7.3 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.2.2 abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois)

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Emissora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Emissora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Emissora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Emissora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs , a Emissora e/ou Controladas da Emissora, desde que a sociedade resultante seja a Emissora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Emissora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Emissora.

(vi) se a Emissora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou **(b)** conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou nos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Emissora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Emissora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Emissora, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de emissora companhia aberta da

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Emissora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Emissora, exceto se previamente autorizada pela Debenturista, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Emissora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Emissora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Emissora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Emissora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Emissora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) inadimplemento pela Emissora e/ou pelas SPEs (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)] ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(viii) caso seja constituído pela Emissora e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Emissora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer garantias fidejussórias,

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Emissora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Emissora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;

(xii) se houver o descumprimento pela Emissora e/ou pelas SPEs no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Emissora e às SPEs nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Emissora e/ou as SPEs tiverem prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 6.25.10, bem como a opção da Emissora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante ;

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou as SPEs, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Emissora e/ou as SPEs, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Emissora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Emissora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Emissora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Emissora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Emissora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pela Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Emissora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora;

7.1.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

(iii) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.

(iv) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

(v) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.

(vi) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária, nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária.

(vii) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Debenturista, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima.

(viii) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma do Anexo VIII a esta Escritura de Emissão;

(ix) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV.

(x) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Debenturista constatou e comunicou a Emissora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 7.1.2 (xvi) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis.

7.1.2.2. Ademais, caso a Emissora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 7.1.2 (xv), a Debenturista poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Emissora.

7.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima.

7.2.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 7.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.4.1. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.4 acima, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 11.2.4. a 11.2.7. do Termo de Securitização.

7.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, 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 Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VIII
DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA

8.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA IX
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores:

(a) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; **(2)** quando solicitado pela Debenturista, a declaração de representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(3)** quando solicitado pela Debenturista, o relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices, observado que a data limite

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

para divulgação das demonstrações financeiras anuais será de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data do término de cada exercício social;

(b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** quando solicitado pela Debenturista, cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, observado que a data limite para divulgação das informações trimestrais será de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data do término de cada trimestre;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("Efeito Adverso Relevante") (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores); e

(g) anualmente, até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), o Relatório de Controle LTV; e

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(h) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, e regulamentação da CVM, promovendo a publicação das demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) manter contratada qualquer uma das seguintes empresas de auditoria independente, a ser contratada pela Emissora, a critério da Emissora, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora: PriceWaterhouse Coopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst&Young Auditores Independentes S.S. ("Auditores Independentes"), sendo certo que as demonstrações financeiras da Emissora não deverão conter qualquer tipo de ressalva dos Auditores Independentes;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;

(vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;

(viii) manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80;

(ix) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão;

(x) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado, nos termos desta Escritura de Emissão;

(xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) cumprir , e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiv) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xv) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente a Debenturista, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xvi) fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor dos Imóveis que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis;

(xvii) cumprir todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

9.2. Compromisso da Emissora de manter a Debenturista indene de responsabilidade. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação, inclusive em decorrência da utilização dos recursos oriundos da oferta; **(ii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou partes relacionadas da Emissora para discutir a existência, validade ou exequibilidade das Debêntures, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; e/ou **(iii)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o prazo e forma de subscrição e integralização das Debêntures nos termos das Cláusula 6.8.1 acima. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Securitizadora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.2.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a esta Escritura de Emissão ou aos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA X
DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP;

(vi) as informações constantes do seu formulário de referência, nos termos da Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores são verdadeiras, completas, consistentes e não induzem o investidor a erro;

(vii) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são verdadeiros, consistentes, precisos, suficientes e atuais e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(viii) está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(ix) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Legislação Socioambiental, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xi) cumpre a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

análogas às de escravo;

(xii) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xiii) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;

(xiv) não há e não está em curso, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xv) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xvi) os gastos, custos e despesas, descritos no Anexo II, a serem incorridos em relação ao Imóvel Lastro com recursos obtidos por meio da Emissão não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

CLÁUSULA XI
COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora e SPEs*:*

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(iii) 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)

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

11.1.3. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de dados pessoais constantes desta Escritura de Emissão para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento das referidas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive eventuais dados pessoais daqui constantes, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

CLÁUSULA XII
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, 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. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora 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 Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

CLÁUSULA XIII
DAS DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

13.1. Correrão por conta da Emissora, através do Patrimônio Separado (conforme disposto no Termo de Securitização), todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia dos Titulares de CRI.

13.1.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.1.5 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: 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 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;

(2) 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 da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(b) os valores indicados nas alíneas (1) e (2) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(c) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(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*; e

(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 Emissora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee;

(b) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados,

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die;*

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.1.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

13.1.4. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

13.1.5. **Fundo de Despesas**. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.1.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

13.1.5.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

insuficientes e a Emissora 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 que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.1.5.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

13.1.5.4. 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 Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.1.5.5. 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.

13.1.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(i) Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

13.1.5.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos disponíveis e integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora na forma da Cláusula 13.1.2 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.1.3 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As Partes neste ato acordam que a São Sebastião figurará como interveniente anuente nesta Escritura de Emissão até que seja cumprida a Condição Suspensiva (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis). O presente Instrumento de Alienação Fiduciária poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e dos Titulares dos CRI exclusivamente de forma a refletir a exclusão da São Sebastião, nos termos desta Cláusula 14.1.

14.2. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

14.3. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.5. 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.

14.6. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.7. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada 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. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 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 nos termos desta Escritura de Emissão 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 Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.9. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

14.10. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

14.10.1. Esta Escritura de Emissão 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 indicado abaixo.

CLÁUSULA XV
LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

15.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(Página 1/2 de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em12 de julho de 2024)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora



_____



_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista



_____



_____

:

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

(Página 2/2 de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 12 de julho de 2024)

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.





JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.





JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.





BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.





SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA





RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.





DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO II
PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incoporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	12,0%

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação			
Total		**700.000.000**	**100,0%**

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO III
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

		Imóveis Lastro		
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	0	59.516.177
	2S/27	59.516.177	0	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	0	59.516.177
	2S/28	59.516.177	0	59.516.177
2029	1S/29	59.516.177	0	59.516.177
	2S/29	59.516.177	0	59.516.177
2030	1S/30	0	-	0
	2S/30	0	-	0
2031	1S/31	0	-	0
	2S/31	0	-	0
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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. **[●]**

Ref. Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela JHSF Participações S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro e estão inseridos no âmbito da expansão do [●]}, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Lastro	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

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Possui habite-se?

Portanto, os {percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} passará, a partir da presente data, a ser lido nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro]

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
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. **[●]**

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

JHS F PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no	% do Lastro Utilizado no semestre

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

	semestre	
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R$[=]	[=]

São Paulo, [●] de [●] de 20[●]

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO VI
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição de Debêntures

Nº 1

Emissora

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

Debenturista ou Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em [4 (quatro)] séries, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em [●] de [●] de 2024 ("Emissão"), perfazendo o valor total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI I; **(ii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures PréxDI; **(iii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI II; e **(iv)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures IPCA.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e, na qualidade de interveniente anuente, a Canárias Administradora De Bens Ltda**.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 a JHSF Incorporações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68; a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70; a Boa Vista De Desenvolvimento Imobiliário e Serviços De Concierge Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62; e a RT 082 Empreendimentos E Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93. ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, entre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") nos termos da Escritura.

A Emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [1ª, 2ª, 3ª e 4ª] séries da 295ª Emissão da Debenturista ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

A distribuição dos CRI será realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e os coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição").

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Condições Precedentes para Integralização

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"): **(i)** integralização dos CRI; e **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro. Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Debêntures, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto na Escritura.

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**			Tel.: (11) 4270-0130
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12			E-mail: creditservices@opeacapital.com
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: [•]			

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures DI I subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures PréxDI subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures DI II subscritas	Valor Nominal Unitário:	Preço de integralização: Integralização a ser

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

	R$1.000,00 (mil reais)	realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures IPCA subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais)	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Debêntures e da Escritura, firmado, em caráter irrevogável e irretratável.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações.

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; e **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e **(iv)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [●] de [●] de 2024.	
JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO VII
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

Data de Aniversário das Debêntures IPCA
13/08/2024

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

12/09/2024
11/10/2024
13/11/2024
12/12/2024
13/01/2025
13/02/2025
13/03/2025
11/04/2025
13/05/2025
12/06/2025
11/07/2025
13/08/2025
11/09/2025
13/10/2025
13/11/2025
11/12/2025
13/01/2026
12/02/2026
12/03/2026
13/04/2026
13/05/2026
11/06/2026
13/07/2026
13/08/2026
11/09/2026
13/10/2026
12/11/2026
11/12/2026
13/01/2027
11/02/2027
11/03/2027
13/04/2027
13/05/2027
11/06/2027
13/07/2027
12/08/2027
13/09/2027
13/10/2027
11/11/2027
13/12/2027
13/01/2028
11/02/2028
13/03/2028
12/04/2028
11/05/2028

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

13/06/2028
13/07/2028
11/08/2028
13/09/2028
11/10/2028
13/11/2028
13/12/2028
11/01/2029
09/02/2029
13/03/2029
12/04/2029
11/05/2029
13/06/2029
12/07/2029
13/08/2029
13/09/2029
10/10/2029
13/11/2029
13/12/2029
11/01/2030
13/02/2030
13/03/2030
11/04/2030
13/05/2030
13/06/2030
11/07/2030
13/08/2030
12/09/2030
11/10/2030
13/11/2030
12/12/2030
13/01/2031
13/02/2031
13/03/2031
10/04/2031
13/05/2031
11/06/2031
11/07/2031
13/08/2031
11/09/2031
13/10/2031
13/11/2031
11/12/2031
13/01/2032
12/02/2032

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

11/03/2032
13/04/2032
13/05/2032
11/06/2032
13/07/2032
12/08/2032
13/09/2032
13/10/2032
11/11/2032
13/12/2032
13/01/2033
11/02/2033
11/03/2033
13/04/2033
12/05/2033
13/06/2033
13/07/2033
11/08/2033
13/09/2033
13/10/2033
11/11/2033
13/12/2033
12/01/2034
13/02/2034
13/03/2034
13/04/2034
11/05/2034
13/06/2034
13/07/2034

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO DE CONTROLE LTV

CRI JHSF Participações

Empreendimento	Unidades	Valor de Mercado dos imóveis
Golf Residence	20	218.800.000,00
Fasano Residence	28	414.197.000,00
Casas Fazenda Boa Vista	15	356.220.000,00
Parque Cidade Jardim	1	20.782.500,00
Total	**64**	**1.009.999.500,00**

Cálculo do LTV	R$
Valor de mercado dos Imóveis - Total	1.009.999.500,00
Saldo do CRI	700.000.000,00
LTV	**69,31%**

LTV inicial <= 70%
LTV na verificação <= 75%

Verificações anuais, com posição de fechamento de cada ano

Cálculo do LTV	12/07/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Valor de mercado dos Imóveis Total	1.009.999.500,00				
Saldo do CRI	700.000.000,00				
LTV	**69,31%**				

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

ANEXO IX
DESPESAS

Despesas flat

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**	**2,93350%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**	**2,31299%**
Comissão de Estruturação [1a] *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição [1c] *(flat)*	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação [1d] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) [1d] *(flat)*	1.604.668,54	2,29	0,23%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.328,17	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%

DocuSign Envelope ID: 654A6534-3B93-42C0-9920-AE6E0376B48F

Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**679.465.497,50**		

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

III. CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

IV. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

V. JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

VI. BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

VII. SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.665.461/0001-62, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob NIRE 35.226.921.971 ("São

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Sebastião); e

VIII. RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV, a Companhia Boa Vista e a São Sebastião, "Intervenientes Anuentes" ou "SPEs" e, individual e indistintamente, como "SPE"). (sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Aditamento").

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual a Emissora emitiu 700.00 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, objeto de sua 14ª (décima quarta) emissão ("Debêntures"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures;

(II) as Partes desejam aditar a Escritura para alterar a Cláusula 6.16.3, de modo a corrigir erro de digitação na descrição da Remuneração das Debêntures PréxDI; e

(iii) em decorrência das alterações realizadas na Escritura, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura na forma do Anexo A deste aditamento.

CLÁUSULA I
DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam alterar a taxa referencial de apuração das Debêntures PréxDI, que passará a constar como "*(DI1-N27)",* bem como alterar a fórmula do *"Fator Juros"*, de forma que a Cláusula 6.16.3 da Escritura passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"6.16.3. Remuneração das Debêntures PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro*

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração das Debêntures PréxDI"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures PréxDI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto das Debêntures PréxDI.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste}\right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding;

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de Bookbuilding, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-N27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

1.1.1.1. A Remuneração das Debêntures PréxDI será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de Bookbuilding, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

1.1.1.2. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures PréxDI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures PréxDI anteriores ao início do referido Período de Capitalização."

1.2. As Partes desejam alterar a Cláusula 10.1 da Escritura de forma a incluir o novo item "(xviii)" vigorar com a seguinte redação:

"(xviii) a Emissora deverá celebrar, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding pelo, aditamentos aos Contratos de Garantia, de forma a refletir nas respectivas obrigações garantidas a remuneração final das Debentures de cada respectiva Série apurada no Procedimento de Bookbuilding."

1.3. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar a Escritura, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA II
DAS ALTERAÇÕES

2.1. Todos os termos e condições da Escritura que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições da Escritura complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA IV
DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA V
DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(Página 1/2 de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 17 de julho de 2024)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Emissora





OPEA SECURITIZADORA S.A.
Debenturista





:

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(Página 2/2 de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 17 de julho de 2024)

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.




JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.




JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.




BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.




SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA




RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.




DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

IX. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

X. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

XI. CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

XII. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

XIII. JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

XIV. BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

XV. SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.665.461/0001-62, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob NIRE 35.226.921.971 ("São Sebastião); e

XVI. RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV, a Companhia Boa Vista e a São Sebastião, "Intervenientes Anuentes" ou "SPEs" e, individual e indistintamente, como "SPE"). (sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA II
AUTORIZAÇÃO

2.1. **Autorização da Emissão e da Constituição das Garantias pela Emissora**

2.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

2.2. **Autorização da Constituição de garantias pelas SPEs**

2.2.1. Na **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos, todas realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a RCA da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA III
REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

3.1. **Arquivamento e Publicação das atas dos Atos Societários**

3.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será arquivada na JUCESP e será publicada no jornal "O Estado de S. Paulo".

3.1.2. As atas das Aprovações Societárias SPEs serão devidamente arquivadas na JUCESP.

3.1.3. Os Atos Societários deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data das respectivas realizações e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) das atas dos Atos Societários devidamente arquivadas na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do efetivo arquivamento.

3.2. **Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos**

3.2.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou, até a presente data, outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.

3.2.2. A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura e a Emissora deverá enviar **(i)** à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf); e **(ii)** à Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), 1 (uma) via original; desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

3.2.3. A presente Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de *bookbuilding*, de modo a definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo); **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

3.3. **Constituição e Registro das Garantias**

3.3.1. Nos termos da Cláusula 6.25 abaixo, as Garantias Reais (conforme definido abaixo) serão constituídas mediante (i) o registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos de referido instrumento; e (ii) o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de títulos e documentos competente, nos termos de referido instrumento.

3.4. **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

3.4.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

3.5. **Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"**

3.5.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCESP um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

3.5.2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada uma das Séries (conforme definido abaixo) das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

3.6. **Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA**

3.6.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA IV
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração.

CLÁUSULA V
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

5.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 4.1.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

5.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

5.1.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.1.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo II a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

5.1.5. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula Quarta, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Debenturista, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja 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 Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

5.1.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Emissora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

5.3. A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

substancialmente na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

5.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

5.3.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

5.3.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

5.3.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 4.1.6 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão.

5.3.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

5.3.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima.

CLÁUSULA VI
SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Subscrição das Debêntures

6.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização (conforme definido na Cláusula 6.10.2 abaixo).

6.2. Vinculação à Operação de Securitização

6.2.1. Após a subscrição e integralização das respectivas Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures DI I (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI I, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI I, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI I"); **(ii)** das Debêntures PréxDI (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures PréxDI, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures PréxDI, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários PréxDI"); **(iii)** das Debêntures DI II (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI II, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI II, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI II"); e **(iv)** das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures IPCA, bem como todos e

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures IPCA, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários IPCA" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários PréxDI e os Créditos Imobiliários DI II, os "Créditos Imobiliários").

6.2.2. A Securitizadora emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2, CCI nº 3 e CCI nº 4 ("CCI DI I", "CCI PréxDI", "CCI DI II", e "CCI IPCA", respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6.2.3. **(i)** os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, relativos às Debêntures DI I, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI I"); **(ii)** os Créditos Imobiliários PréxDI, representados pela CCI PréxDI, relativos às Debêntures PréxDI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI PréxDI"); **(iii)** os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II, relativos às Debêntures DI II, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI II"); **(iv)** os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, relativos às Debêntures IPCA, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI IPCA" e, em conjunto com o CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, os "CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação de Securitização").

6.2.4. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

6.2.5. Nos termos do Termo de Securitização, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Escritura de Emissão e aos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo), os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

6.2.6. A presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente ao registro da Oferta pela CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2.;

6.2.7. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

6.2.7.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(ix)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(xii)** o Contrato de Distribuição; **(xiii)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

6.3. **Transferência das Debêntures**

6.3.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, resgate antecipado das Debêntures, conforme o

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

disposto nas Cláusulas 6.21 e 6.22 abaixo.

6.3.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 5.3.1 acima, tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

6.3.3. Sem prejuízo da Cláusula 2.5.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 5.3.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao titular das Debêntures cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

6.3.4. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA VII
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

7.1. **Número da Emissão**

7.1.1. Esta é a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures da Emissora.

7.2. **Número de Séries**

7.2.1. A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.2.1.1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras Séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.4.1. abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão.

7.3. **Valor Total da Emissão**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.3.1. O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir o valor total alocado em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. **Quantidade de Debêntures**

7.4.1. Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA ("Quantidade Mínima de Debêntures IPCA"). Ficam desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.5. **Valor Nominal Unitário**

7.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

7.6. **Data de Emissão**

7.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 ("Data de Emissão").

7.7. **Prazo e Data de Vencimento**

7.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

7.8. **Colocação**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.8.1. As Debêntures 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.

7.9. **Prazo de Subscrição**

7.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI.

7.10. **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização**

7.10.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição").

7.10.2. Mediante o cumprimento das condições precedentes para integralização descritas no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, **(a)** com relação às Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e Debêntures DI II, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização, e **(b)** com relação às Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto nas Cláusulas 6.10.2.1 e 6.10.2.2 abaixo. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.

7.10.2.1. O Preço de Integralização das Debêntures será correspondente ao Preço de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e será pago pela Debenturista, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, da seguinte forma: (i) R$123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) para a Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e (ii) os recursos financeiros após o pagamento previsto no item (i) acima e observado o disposto nesta Cláusula para conta de titularidade da Emissora sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Debêntures todas as Despesas (conforme definido abaixo) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Debenturista, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.10.2.2. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização.

7.11. **Forma e Comprovação de Titularidade**

7.11.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.

7.12. **Conversibilidade**

7.12.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

7.13. **Espécie**

7.13.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

7.14. **Atualização Monetária das Debêntures DI e Préx DI**

7.14.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente.

7.15. **Atualização Monetária das Debêntures IPCA**

7.15.1. As Debêntures IPCA terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures IPCA, após a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

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

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(i) Na primeira Data de Aniversário, das Debêntures IPCA, dia 13 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 24 (vinte e quatro) Dias Úteis;

(ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iv) Os fatores resultantes das expressões são $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures IPCA" as datas previstas na tabela do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, referente às Debêntures IPCA;

(vi) 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; e

(vii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = NI_{k-1} \times (1+Projeção)$$

onde:

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

7.16. **Remuneração das Debêntures**

7.16.1. Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I").

7.16.2. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

$$Fator{\cdot}DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

da Remuneração das Debêntures DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI I um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI I anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

7.16.3. Remuneração das Debêntures PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração das Debêntures PréxDI"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures PréxDI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto das Debêntures PréxDI.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = (\frac{100.000}{PU\ Ajuste})^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-N27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

7.16.3.1. A Remuneração das Debêntures PréxDI será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

7.16.3.2. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures PréxDI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures PréxDI anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

7.16.4. Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento)] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

$$Fator\,DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*]; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI II um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI II anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

7.16.5. Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorSpread = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

7.16.5.1. A Remuneração das Debêntures IPCA será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.16.5.2. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures IPCA um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures IPCA anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

7.16.6. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração Debênture da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração, da Debênture da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração da Debênture da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

7.17. **Pagamento da Remuneração**

7.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão.

7.18. **Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI**

7.18.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA ("Taxa Substitutiva").

7.18.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.18.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

7.18.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

7.18.5. As Debêntures DI deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série das Debêntures DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série das Debêntures DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração das Debêntures DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.18.6. As Debêntures IPCA deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

7.19. **Amortização Programada.**

7.19.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII a esta Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de julho de 2025 e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

7.20. **Repactuação Programada**

7.20.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7.21. **Resgate Antecipado Facultativo Total**

7.21.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029; ou **(v)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 abaixo.

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

(ii) Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 6.21.1.1, 6.21.1.2 e 6.21.1.3 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.21.1.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*,

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II.

7.21.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre: **(i) (a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture PréxDI (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total das

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Debêntures PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos da respectiva Debênture PréxDI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures PréxDI, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

7.21.1.3. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures"; e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures"):

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, 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;

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 6.16.5.

7.21.2. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

7.21.3. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

7.22. **Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo**

7.22.1. A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI;.

7.22.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.22.3. Na hipótese da Cláusula 6.22 (ii.b.) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

7.22.4. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 6.22.3 acima.

7.22.5. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

7.22.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

7.23. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

7.24. **Amortização Extraordinária Obrigatória**

7.24.1. Caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Emissora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

(ii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, calculado nos termos da Cláusula 6.24.2., 6.24.3., 6.24.4 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.24.2. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente):

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II ou a seu saldo, conforme o caso, a serem amortizadas acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II.

7.24.3. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação as Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate das Debêntures PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Obrigatória das Debêntures PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right)\text{*PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

7.24.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Obrigatória das Debêntures PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

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

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

7.24.5. A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Debêntures e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

7.24.6. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Obrigatória pela Emissora, a Debenturista deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

7.25. **Condições de Pagamento.**

7.25.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 99568-

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

7, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

7.25.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil 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.

7.25.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"): **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

7.25.3. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

7.25.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

7.26. **Publicação**

7.26.1. Enquanto for requisito legal, todos os anúncios, avisos e demais atos e as decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo", na forma de "Aviso aos Debenturistas", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, devendo a Emissora comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI na data da sua realização. Caso a Emissora altere seu veículo de divulgação (o qual, inclusive, poderá ser exclusivamente eletrônico) após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e divulgar nos veículos anteriormente utilizados Aviso aos Debenturistas, informando o novo veículo de

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

publicação, exceto se, no momento em questão, a Emissora seja registrada na CVM e divulgue referida mudança em seu Formulário de Referência (conforme definido abaixo) ou documento semelhante ou qualquer que seja o seu veículo oficial de comunicação com o mercado, ocasião em que a notificação de que trata esta Cláusula será dispensada.

7.27. **Garantias Reais**

7.27.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), será constituída as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e as SPEs, com interveniência e anuência da Emissora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1, outorgada pela Emissora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

7.27.2. A Emissora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

7.27.3. As Garantias Reais garantes as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade das Debêntures, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

7.27.4. A Debenturista poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

7.27.5. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válida até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na presente Escritura de Emissão.

7.27.6. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia (a.1) à Emissora; ou (a.2) outra sociedade que seja controlada da Emissora ("Novas SPEs"), desde que os ônus decorrentes da presente Alienação Fiduciária sejam integralmente mantidos, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Emissora, da qual decorra a necessidade de as SPEs efetuarem a transferência dos Imóveis Garantia para a Emissora ou para a Novas SPEs, desde que, na hipótese do item "(a.2)" acima, sejam respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.27.7. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Emissora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido abaixo), constituir alienação fiduciária sobre outros unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme abaixo definido) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, e (b) estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.27.8. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.27.9. Para fins desta Escritura de Emissão, "Complexos de Imóveis" significa as unidades imobiliárias integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim,

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.27.10. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b)12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

7.28. **Aquisição Facultativa.**

7.28.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável.

7.28.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.26.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

7.29. **Fundo de Amortização.**

7.29.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

CLÁUSULA VIII
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.1.2.2 e 7.3 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

8.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.2.2 abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Emissora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Emissora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Emissora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Emissora e/ou das SPEs, sem

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

a prévia e expressa autorização da Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs , a Emissora e/ou Controladas da Emissora, desde que a sociedade resultante seja a Emissora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Emissora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Emissora.

(vi) se a Emissora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou **(b)** conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou nos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Emissora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Emissora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Emissora, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

8.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de emissora companhia aberta da Emissora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Emissora, exceto se previamente autorizada pela Debenturista, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Emissora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Emissora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Emissora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Emissora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Emissora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) inadimplemento pela Emissora e/ou pelas SPEs (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)] ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(viii) caso seja constituído pela Emissora e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Emissora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Emissora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Emissora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;

(xii) se houver o descumprimento pela Emissora e/ou pelas SPEs no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Emissora e às SPEs nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Emissora e/ou as SPEs tiverem prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 6.25.10, bem como a opção da Emissora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante ;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou as SPEs, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Emissora e/ou as SPEs, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Emissora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Emissora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Emissora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Emissora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Emissora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pela Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Emissora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora;

8.1.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

(iii) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.

(iv) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

(v) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.

(vi) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária, nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária.

(vii) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Debenturista, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima.

(viii) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma do Anexo VIII a esta Escritura de Emissão;

(ix) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.,

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV.

(x) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Debenturista constatou e comunicou a Emissora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 7.1.2 (xvi) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis.

8.1.2.2. Ademais, caso a Emissora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 7.1.2 (xv), a Debenturista poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Emissora.

8.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima.

8.2.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.

8.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 7.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

8.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

8.4.1. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.4 acima, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 11.2.4. a 11.2.7. do Termo de Securitização.

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, 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 Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA IX
DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA

9.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA X
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores:

(a) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; **(2)** quando solicitado pela

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Debenturista, a declaração de representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(3)** quando solicitado pela Debenturista, o relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices, observado que a data limite para divulgação das demonstrações financeiras anuais será de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data do término de cada exercício social;

(b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** quando solicitado pela Debenturista, cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, observado que a data limite para divulgação das informações trimestrais será de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data do término de cada trimestre;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("Efeito Adverso Relevante") (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores); e

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(g) anualmente, até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), o Relatório de Controle LTV; e

(h) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, e regulamentação da CVM, promovendo a publicação das demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) manter contratada qualquer uma das seguintes empresas de auditoria independente, a ser contratada pela Emissora, a critério da Emissora, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora: PriceWaterhouse Coopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst&Young Auditores Independentes S.S. ("Auditores Independentes"), sendo certo que as demonstrações financeiras da Emissora não deverão conter qualquer tipo de ressalva dos Auditores Independentes;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;

(vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;

(viii) manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80;

(ix) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão;

(x) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado, nos termos desta Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) cumprir , e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiv) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xv) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente a Debenturista, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xvi) fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor dos Imóveis que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis;

(xvii) cumprir todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

contábeis individuais e consolidadas; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xviii) a Emissora deverá celebrar, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* pelo, aditamentos aos Contratos de Garantia, de forma a refletir nas respectivas obrigações garantidas a remuneração final das Debêntures de cada respectiva Série apurada no Procedimento de *Bookbuilding*.

10.2. Compromisso da Emissora de manter a Debenturista indene de responsabilidade. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação, inclusive em decorrência da utilização dos recursos oriundos da oferta; **(ii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou partes relacionadas da Emissora para discutir a existência, validade ou exequibilidade das Debêntures, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; e/ou **(iii)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o prazo e forma de subscrição e integralização das Debêntures nos termos das Cláusula 6.8.1 acima. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Securitizadora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

10.2.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a esta Escritura de Emissão ou aos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA XI
DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP;

(vi) as informações constantes do seu formulário de referência, nos termos da Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores são verdadeiras, completas, consistentes e não induzem o investidor a erro;

(vii) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são verdadeiros, consistentes, precisos, suficientes e atuais e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(viii) está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(ix) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Legislação Socioambiental, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xi) cumpre a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xii) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xiii) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;

(xiv) não há e não está em curso, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xv) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xvi) os gastos, custos e despesas, descritos no Anexo II, a serem incorridos em relação ao Imóvel Lastro com recursos obtidos por meio da Emissão não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

CLÁUSULA XII
COMUNICAÇÕES

12.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(i) Para a Emissora e SPEs*:*

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(iii) 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)

12.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

12.1.3. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de dados pessoais constantes desta Escritura de Emissão para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento das referidas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive eventuais dados pessoais daqui

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

constantes, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

CLÁUSULA XIII
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, 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. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora 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 Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

CLÁUSULA XIV
DAS DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Correrão por conta da Emissora, através do Patrimônio Separado (conforme disposto no Termo de Securitização), todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia dos Titulares de CRI.

14.1.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.1.5 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: 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 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;

(2) 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 da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(b) os valores indicados nas alíneas (1) e (2) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(c) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(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*; e

(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 Emissora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee;

(b) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die;*

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

14.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.1.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

14.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

14.1.4. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

14.1.5. **Fundo de Despesas**. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.1.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

14.1.5.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 que forem

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.1.5.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.1.5.4. 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 Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

14.1.5.5. 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.

14.1.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

(i) Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

14.1.5.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos disponíveis e integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora na forma da Cláusula 13.1.2 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.1.3 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

CLÁUSULA XV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. As Partes neste ato acordam que a São Sebastião figurará como interveniente anuente nesta Escritura de Emissão até que seja cumprida a Condição Suspensiva (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis). O presente Instrumento de Alienação Fiduciária poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e dos Titulares dos CRI exclusivamente de forma a refletir a exclusão da São Sebastião, nos termos desta Cláusula 14.1.

15.2. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

15.3. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

15.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

15.5. 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.

15.6. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

15.7. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada 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.

15.8. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 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 nos termos desta Escritura de Emissão 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 Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

15.9. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

15.10. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

15.10.1. Esta Escritura de Emissão 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 indicado abaixo.

CLÁUSULA XVI
LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

16.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO II
PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incoporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	12,0%

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação			
Total		**700.000.000**	**100,0%**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO III
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

		Imóveis Lastro		
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	0	59.516.177
	2S/27	59.516.177	0	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	0	59.516.177
	2S/28	59.516.177	0	59.516.177
2029	1S/29	59.516.177	0	59.516.177
	2S/29	59.516.177	0	59.516.177
2030	1S/30	0	-	0
	2S/30	0	-	0
2031	1S/31	0	-	0
	2S/31	0	-	0
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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. **[●]**

Ref. Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela JHSF Participações S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro e estão inseridos no âmbito da expansão do [●]}, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Lastro	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

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Possui habite-se?

Portanto, os {percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} passará, a partir da presente data, a ser lido nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro]

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
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. **[●]**

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

JHS F PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no	% do Lastro Utilizado no semestre

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

	semestre	
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R$[=]	[=]

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO VI
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição de Debêntures

Nº 1

Emissora

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

Debenturista ou Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em [4 (quatro)] séries, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em [●] de [●] de 2024 ("Emissão"), perfazendo o valor total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI I; **(ii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures PréxDI; **(iii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI II; e **(iv)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures IPCA.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e, na qualidade de interveniente anuente, a Canárias Administradora De Bens Ltda**.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 a JHSF Incorporações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68; a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70; a Boa Vista De Desenvolvimento Imobiliário e Serviços De Concierge Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62; e a RT 082 Empreendimentos E Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93. ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, entre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") nos termos da Escritura.

A Emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [1ª, 2ª, 3ª e 4ª] séries da 295ª Emissão da Debenturista ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

A distribuição dos CRI será realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e os coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição").

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Condições Precedentes para Integralização

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"): **(i)** integralização dos CRI; e **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro. Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Debêntures, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto na Escritura.

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**			Tel.: (11) 4270-0130
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12			E-mail: creditservices@opeacapital.com
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: [•]			

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures DI I subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures PréxDI subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures DI II subscritas	Valor Nominal Unitário:	Preço de integralização: Integralização a ser

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

	R$1.000,00 (mil reais)	realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures IPCA subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais)	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Debêntures e da Escritura, firmado, em caráter irrevogável e irretratável. A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações. Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.	
A Emissora, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; e **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e **(iv)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [●] de [●] de 2024.	
JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO VII
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

Data de Aniversário das Debêntures IPCA
13/08/2024

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

12/09/2024
11/10/2024
13/11/2024
12/12/2024
13/01/2025
13/02/2025
13/03/2025
11/04/2025
13/05/2025
12/06/2025
11/07/2025
13/08/2025
11/09/2025
13/10/2025
13/11/2025
11/12/2025
13/01/2026
12/02/2026
12/03/2026
13/04/2026
13/05/2026
11/06/2026
13/07/2026
13/08/2026
11/09/2026
13/10/2026
12/11/2026
11/12/2026
13/01/2027
11/02/2027
11/03/2027
13/04/2027
13/05/2027
11/06/2027
13/07/2027
12/08/2027
13/09/2027
13/10/2027
11/11/2027
13/12/2027
13/01/2028
11/02/2028
13/03/2028
12/04/2028
11/05/2028

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

13/06/2028
13/07/2028
11/08/2028
13/09/2028
11/10/2028
13/11/2028
13/12/2028
11/01/2029
09/02/2029
13/03/2029
12/04/2029
11/05/2029
13/06/2029
12/07/2029
13/08/2029
13/09/2029
10/10/2029
13/11/2029
13/12/2029
11/01/2030
13/02/2030
13/03/2030
11/04/2030
13/05/2030
13/06/2030
11/07/2030
13/08/2030
12/09/2030
11/10/2030
13/11/2030
12/12/2030
13/01/2031
13/02/2031
13/03/2031
10/04/2031
13/05/2031
11/06/2031
11/07/2031
13/08/2031
11/09/2031
13/10/2031
13/11/2031
11/12/2031
13/01/2032
12/02/2032

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

11/03/2032
13/04/2032
13/05/2032
11/06/2032
13/07/2032
12/08/2032
13/09/2032
13/10/2032
11/11/2032
13/12/2032
13/01/2033
11/02/2033
11/03/2033
13/04/2033
12/05/2033
13/06/2033
13/07/2033
11/08/2033
13/09/2033
13/10/2033
11/11/2033
13/12/2033
12/01/2034
13/02/2034
13/03/2034
13/04/2034
11/05/2034
13/06/2034
13/07/2034

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO DE CONTROLE LTV

CRI JHSF Participações		
Empreendimento	**Unidades**	**Valor de Mercado dos imóveis**
Golf Residence	20	218.800.000,00
Fasano Residence	28	414.197.000,00
Casas Fazenda Boa Vista	15	356.220.000,00
Parque Cidade Jardim	1	20.782.500,00
Total	**64**	**1.009.999.500,00**

Cálculo do LTV	R$
Valor de mercado dos Imóveis - Total	1.009.999.500,00
Saldo do CRI	700.000.000,00
LTV	**69,31%**

LTV inicial <= 70%
LTV na verificação <= 75%

Verificações anuais, com posição de fechamento de cada ano

Cálculo do LTV	12/07/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Valor de mercado dos Imóveis Total	1.009.999.500,00				
Saldo do CRI	700.000.000,00				
LTV	**69,31%**				

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

ANEXO IX
DESPESAS

Despesas flat

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**	**2,93350%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**	**2,31299%**
Comissão de Estruturação [(1a)] *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição [(1c)] *(flat)*	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação [(1d)] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) [(1d)] *(flat)*	1.604.668,54	2,29	0,23%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.328,17	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%

DocuSign Envelope ID: B684D648-1DB1-429E-915E-5EE0D8BBD6B2

Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**679.465.497,50**		

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

III. CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

IV. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

V. JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

VI. BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

VII. SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.665.461/0001-62, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob NIRE 35.226.921.971 ("São

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Sebastião); e

VIII. RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV, a Companhia Boa Vista e a São Sebastião, "Intervenientes Anuentes" ou "SPEs" e, individual e indistintamente, como "SPE"). (sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Aditamento").

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual a Emissora emitiu 700.00 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, objeto de sua 14ª (décima quarta) emissão ("Debêntures"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão;

(ii) em 17 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", de modo a corrigir erro de digitação na descrição da Remuneração das Debêntures PréxDI (conforme definido abaixo) ("Primeiro Aditamento");

(iii) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e ajustar inconsistências pontuais verificadas na descrição da remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI e do Agente Fiduciário;

(iv) as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para aprovar as matérias objeto deste Aditamento; e

(v) em decorrência das alterações realizadas na Escritura, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura na forma do Anexo A deste aditamento.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

CLÁUSULA I
DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a denominação atribuída à Escritura de Emissão de CCI, a qual passará a contar com a seguinte denominação:

"Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."

1.2. As Partes resolvem, tendo em vista a conclusão e o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, alterar as Cláusulas 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.3., 6.2.1., 6.15.1., 6.16.1, 6.16.2., 6.16.3., 6.16.3.1., 6.16.4., 6.16.5., 6.21.1.3. e 6.24.4 da Escritura de Emissão, bem como excluir as Cláusulas 5.2.6., 6.16.3.1., 6.16.5.1., 9.1 (xviii) da Escritura de Emissão.

1.3. Adicionalmente, as Partes resolvem, para ajustar as inconsistências pontuais verificadas na descrição da remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI e do Agente Fiduciário, alterar a Cláusula 13.1.1, alíneas (ii) e (vi), e incluir um subitem (a) às referidas alíneas (ii) e (vi), da Escritura de Emissão.

1.4. Tendo em vista o disposto nas Cláusulas 1.2. e 1.3. acima, as Cláusulas da Escritura de Emissão alteradas passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

> "*2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora foi arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3 e foi publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024."*
>
> "*2.1.2 As atas das Aprovações Societárias SPEs foram devidamente arquivadas na JUCESP."*
>
> "*2.2.1 A presente Escritura de Emissão foi devidamente arquivada na JUCESP em 17 de julho de 2024, sob o n.º ED006032-0/000 e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou, até a presente data, outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.*"
>
> "*2.2.3. Foi realizada a coleta de intenção de investimentos dos investidores de modo a definir* ***(a)*** *o número de séries dos CRI;* ***(b)*** *a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e* ***(c)*** *a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding").*"
>
> "*6.2.* ***Número de Séries***

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.2.1. A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo ***(i)*** *a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA").*

"***6.3. Valor Total da Emissão***

6.3.1. O valor total da Emissão é de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo (a) R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente às Debêntures DI I; (b) R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente às Debêntures PréxDI; (c) R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente às Debêntures DI II; e (d) R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente às Debêntures IPCA ("Valor Total da Emissão")."

"***6.4. Quantidade de Debêntures***

6.4.1. Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) Debêntures DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) Debêntures PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) Debêntures DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) Debêntures IPCA."

"***6.15. Atualização Monetária das Debêntures IPCA***

6.15.1. As Debêntures IPCA terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures IPCA, após a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

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

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(i) Na primeira Data de Aniversário, das Debêntures IPCA, dia 13 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;

(ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iv) Os fatores resultantes das expressões são $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ *considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

(v) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures IPCA" as datas previstas na tabela do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, referente às Debêntures IPCA;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(vi) 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; e

(vii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = NI_{k-1} x\ (1+Projeção)$$

onde:

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

*"**6.16. Remuneração das Debêntures***

6.16.1. Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I").

6.16.2. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ Juros = (FatorDI \times Fator\ Spread)$$

Sendo que:

<u>Fator DI</u> = produtório das Taxas DI, 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:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = 0,2000; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *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;*

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) *especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI I um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI I anteriores ao início do referido Período de Capitalização."*

"6.16.3. Remuneração das Debêntures PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) ao ano,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração das Debêntures PréxDI"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures PréxDI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)$$

onde:

taxa = 12,0859.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

"6.16.4. Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

J = valor da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Fator Juros = (FatorDI x Fator Spread)

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

$$Fator\,DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

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

Sendo que:

spread = 0,3500; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(iii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *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;*

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(vii) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI II um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI II anteriores ao início do referido Período de Capitalização."

"6.16.5. Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorSpread = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = 7,0163;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

"6.21.1.3. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures"; e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, 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;

nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%."

"6.24.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%."

(...)

"13.1.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(...)

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(a) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(...)

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee";"

1.5. As Partes desejam alterar o Anexo VI da Escritura de Emissão.

1.6. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar a Escritura, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA II
DA RATIFICAÇÃO

2.1. Todos os termos e condições da Escritura que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições da Escritura complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. Este Aditamento deverá ser protocolado na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura e a Emissora deverá enviar (i) à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf); e (ii) à Instituição Custodiante, 1 (uma) via original; deste Aditamento devidamente inscrito na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

3.3. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

3.4. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA IV
DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA V
DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(Página 1/2 de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 30 de julho de 2024)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora





OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista





DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(Página 2/2 de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 30 de julho de 2024)

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.





JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.





JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.





BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.





SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA





RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.





DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 14ª (DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

III. CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

IV. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

V. JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

VI. BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

VII. SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.665.461/0001-62, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob NIRE 35.226.921.971 ("São Sebastião); e

VIII. RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV, a Companhia Boa Vista e a São Sebastião, "Intervenientes Anuentes" ou "SPEs" e, individual e indistintamente, como "SPE"). (sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte")

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO

1.1. **Autorização da Emissão e da Constituição das Garantias pela Emissora**

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

1.2. **Autorização da Constituição de garantias pelas SPEs**

1.2.1. Na **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos, todas realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a RCA da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA II
REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. **Arquivamento e Publicação das atas dos Atos Societários**

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora foi arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3 e foi publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024.

2.1.2. As atas das Aprovações Societárias SPEs foram devidamente arquivadas na JUCESP.

2.1.3. Os Atos Societários deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data das respectivas realizações e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) das atas dos Atos Societários devidamente arquivadas na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do efetivo arquivamento.

2.2. **Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos**

2.2.1. A presente Escritura de Emissão foi devidamente arquivada na JUCESP em 17 de julho de 2024, sob o n.º ED006032-0/000 e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou, até a presente data, outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura e a Emissora deverá enviar **(i)** à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf); e **(ii)** à Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), 1 (uma) via original; desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

2.2.3. Foi realizada a coleta de intenção de investimentos dos investidores de modo a definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

2.3. **Constituição e Registro das Garantias**

2.3.1. Nos termos da Cláusula 6.25 abaixo, as Garantias Reais (conforme definido abaixo) serão constituídas mediante (i) o registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente, nos termos de referido instrumento; e (ii) o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de títulos e documentos competente, nos termos de referido instrumento.

2.4. **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

2.4.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. **Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"**

2.5.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCESP um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

2.5.2. A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada uma das Séries (conforme definido abaixo) das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

2.6. **Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA**

2.6.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração.

CLÁUSULA IV
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 4.1.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

4.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.1.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.1.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

4.1.4. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo II a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.1.5. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula Quarta, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Debenturista, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja 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 Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

4.1.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Emissora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

4.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.3. A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"),

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

4.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

4.3.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.3.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

4.3.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 4.1.6 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão.

4.3.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.3.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima.

CLÁUSULA V
SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização (conforme definido na Cláusula 6.10.2 abaixo).

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das respectivas Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures DI I (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI I, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI I, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI I"); **(ii)** das Debêntures PréxDI (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures PréxDI, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures PréxDI, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários PréxDI"); **(iii)** das Debêntures DI II (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures DI II, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures DI II, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários DI II"); e **(iv)** das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures IPCA, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures IPCA, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários IPCA" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários PréxDI e os Créditos Imobiliários DI II, os "Créditos Imobiliários").

5.2.2. A Securitizadora emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2, CCI nº 3 e CCI nº 4 ("CCI DI I", "CCI PréxDI", "CCI DI II", e "CCI IPCA", respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

5.2.3. **(i)** os Créditos Imobiliários DI I, representados pela CCI DI I, relativos às Debêntures DI I, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI I"); **(ii)** os Créditos Imobiliários PréxDI, representados pela CCI PréxDI, relativos às Debêntures PréxDI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI PréxDI"); **(iii)** os Créditos Imobiliários DI II, representados pela CCI DI II, relativos às Debêntures DI II, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI DI II"); **(iv)** os Créditos Imobiliários IPCA, representados pela CCI IPCA, relativos às Debêntures IPCA, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 295ª emissão da Securitizadora ("CRI IPCA" e, em conjunto com o CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, os "CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação de Securitização").

5.2.4. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.5. Nos termos do Termo de Securitização, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Instituição

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Escritura de Emissão e aos Instrumentos de Garantia (conforme definido abaixo), os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

5.2.6. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

5.2.6.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(ix)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(xii)** o Contrato de Distribuição; **(xiii)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

5.3. Transferência das Debêntures

5.3.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, resgate antecipado das Debêntures, conforme o disposto nas Cláusulas 6.21 e 6.22 abaixo.

5.3.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 5.3.1 acima, tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

5.3.3. Sem prejuízo da Cláusula 2.5.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 5.3.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao titular das Debêntures cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

5.3.4. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA VI
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. **Número da Emissão**

6.1.1. Esta é a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. **Número de Séries**

6.2.1. A Emissão é realizada em 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA").

6.3. **Valor Total da Emissão**

6.3.1. O valor total da Emissão é de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo (a) R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente às Debêntures DI I; (b) R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente às Debêntures PréxDI; (c) R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente às Debêntures DI II; e (d) R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente às Debêntures IPCA ("Valor Total da Emissão").

6.4. **Quantidade de Debêntures**

6.4.1. Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) Debêntures DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) Debêntures PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) Debêntures DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) Debêntures IPCA.

6.5. **Valor Nominal Unitário**

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. **Data de Emissão**

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2024 ("Data de Emissão").

6.7. **Prazo e Data de Vencimento**

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

6.8. **Colocação**

6.8.1. As Debêntures 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.

6.9. **Prazo de Subscrição**

6.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI.

6.10. **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização**

6.10.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição").

6.10.2. Mediante o cumprimento das condições precedentes para integralização descritas no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, **(a)** com relação às Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e Debêntures DI II, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização, e **(b)** com relação às Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto nas Cláusulas 6.10.2.1 e 6.10.2.2 abaixo. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.

6.10.2.1. O Preço de Integralização das Debêntures será correspondente ao Preço de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e será pago pela Debenturista, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, da seguinte forma: (i) R$123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) para a Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e (ii) os recursos financeiros após o pagamento previsto no item (i) acima e observado o disposto nesta Cláusula para conta de titularidade da Emissora sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Debêntures todas as Despesas (conforme definido abaixo) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Debenturista, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

6.10.2.2. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização.

6.11. **Forma e Comprovação de Titularidade**

6.11.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.

6.12. **Conversibilidade**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.12.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.13. **Espécie**

6.13.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

6.14. **Atualização Monetária das Debêntures DI e Préx DI**

6.14.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente.

6.15. **Atualização Monetária das Debêntures IPCA**

6.15.1. As Debêntures IPCA terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária das Debêntures IPCA") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures IPCA, após a Data de Aniversário das Debêntures IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

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

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(viii) Na primeira Data de Aniversário, das Debêntures IPCA, dia 13 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;

(ix) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(x) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(xi) Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(xii) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures IPCA" as datas previstas na tabela do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, referente às Debêntures IPCA;

(xiii) 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; e

(xiv) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.16. **Remuneração das Debêntures**

6.16.1. Remuneração das Debêntures DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I").

6.16.2. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Fator Juros = (FatorDI x Fator Spread)

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

spread = 0,2000; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(viii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ix) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(x) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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;

(xi) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(xiii) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(xiv) especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI I um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI I anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.3. Remuneração das Debêntures PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração das Debêntures PréxDI"):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures PréxDI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

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

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)$$

onde:

taxa = 12,0859.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

6.16.3.1. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures PréxDI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures PréxDI anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.4. Remuneração das Debêntures DI II. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Fator Juros = (FatorDI x Fator Spread)

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, 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:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

spread = 0,3500; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(viii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ix) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(x) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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;

(xi) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(xiii) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(xiv) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures DI II um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures DI II anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.5. Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Onde:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

J = valor da Remuneração das Debêntures IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorSpread = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread = 7,0163;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.16.5.1. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora à Debenturista das Debêntures IPCA um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures IPCA anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

6.16.6. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração Debênture da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração, da Debênture da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração da Debênture da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.17. **Pagamento da Remuneração**

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão.

6.18. **Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.18.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA ("Taxa Substitutiva").

6.18.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

6.18.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.18.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

6.18.5. As Debêntures DI deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série das Debêntures DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série das Debêntures DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração das Debêntures DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.18.6. As Debêntures IPCA deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6.19. **Amortização Programada.**

6.19.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII a esta Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de julho de 2025 e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

6.20. **Repactuação Programada**

6.20.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.21. **Resgate Antecipado Facultativo Total**

6.21.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029; ou **(v)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 abaixo.

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

(ii) Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 6.21.1.1, 6.21.1.2 e 6.21.1.3 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

6.21.1.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II.

6.21.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre: **(i) (a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PréxDI, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture PréxDI (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos da respectiva Debênture PréxDI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures PréxDI, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{\wedge}\ (nk/252)}$$

onde:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.21.1.3. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures"; e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures"):

(iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(iv) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, 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;

nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%

6.21.2. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

6.21.3. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.22. **Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo**

6.22.1. A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI;.

6.22.2. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

6.22.3. Na hipótese da Cláusula 6.22 (ii.b.) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

6.22.4. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 6.22.3 acima.

6.22.5. Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.22.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

6.23. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

6.24. **Amortização Extraordinária Obrigatória**

6.24.1. Caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Emissora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

(i) a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

(ii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, calculado nos termos da Cláusula 6.24.2., 6.24.3., 6.24.4 abaixo.

(iii) O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

6.24.2. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II ou a seu saldo, conforme o caso, a serem amortizadas acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II.

6.24.3. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação as Debêntures PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Integralização das Debêntures PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate das Debêntures PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração das Debêntures PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) \text{*PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk} = [(\boldsymbol{1+ Taxa\ DI})]^{\wedge} (\boldsymbol{nk/252})$$

onde:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, 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 Debêntures PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.24.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures"):

(iii) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(iv) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA 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 Debêntures IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

6.24.5. A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Debêntures e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

6.24.6. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Obrigatória pela Emissora, a Debenturista deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

6.25. **Condições de Pagamento.**

6.25.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 99568-7, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

6.25.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil 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.

6.25.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"): **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

6.25.3. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.25.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.26. **Publicação**

6.26.1. Enquanto for requisito legal, todos os anúncios, avisos e demais atos e as decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo", na forma de "Aviso aos Debenturistas", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, devendo a Emissora comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI na data da sua realização. Caso a Emissora altere seu veículo de divulgação (o qual, inclusive, poderá ser exclusivamente eletrônico) após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e divulgar nos veículos anteriormente utilizados Aviso aos Debenturistas, informando o novo veículo de publicação, exceto se, no momento em questão, a Emissora seja registrada na CVM e divulgue referida mudança em seu Formulário de Referência (conforme definido abaixo) ou documento semelhante ou qualquer que seja o seu veículo oficial de comunicação com o mercado, ocasião em que a notificação de que trata esta Cláusula será dispensada.

6.27. **Garantias Reais**

6.27.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), será constituída as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e as SPEs, com interveniência e anuência da Emissora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1, outorgada pela Emissora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

6.27.2. A Emissora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

6.27.3. As Garantias Reais garantes as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade das Debêntures, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

6.27.4. A Debenturista poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

6.27.5. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válida até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na presente Escritura de Emissão.

6.27.6. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia (a.1) à Emissora; ou (a.2) outra sociedade que seja controlada da Emissora ("Novas SPEs"), desde que os ônus decorrentes da presente Alienação Fiduciária sejam integralmente mantidos, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Emissora, da qual decorra a necessidade de as SPEs efetuarem a transferência dos Imóveis Garantia para a Emissora ou para a Novas SPEs, desde que, na hipótese do item "(a.2)" acima, sejam respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

6.27.7. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Emissora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido abaixo), constituir alienação fiduciária sobre outros unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme abaixo definido) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, e (b) estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.8. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.9. Para fins desta Escritura de Emissão, "Complexos de Imóveis" significa as unidades imobiliárias integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.27.10. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b)12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

6.28. **Aquisição Facultativa.**

6.28.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

aplicável.

6.28.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.26.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

6.29. **Fundo de Amortização.**

6.29.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.1.2.2 e 7.3 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.2.2 abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Emissora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Emissora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Emissora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Emissora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs , a Emissora e/ou Controladas da Emissora, desde que a sociedade resultante seja a Emissora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Emissora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Emissora.

(vi) se a Emissora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou **(b)** conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou nos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Emissora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(ix) questionamento judicial, pela Emissora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Emissora, as SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de emissora companhia aberta da Emissora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Emissora, exceto se previamente autorizada pela Debenturista, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Emissora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

na qual a Emissora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Emissora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Emissora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Emissora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) inadimplemento pela Emissora e/ou pelas SPEs (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)] ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(viii) caso seja constituído pela Emissora e/ou pelas SPEs ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Emissora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Emissora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Emissora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;

(xii) se houver o descumprimento pela Emissora e/ou pelas SPEs no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Debenturista tenha feito à Emissora e às SPEs nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Emissora e/ou as SPEs tiverem prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 6.25.10, bem como a opção da Emissora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante ;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou as SPEs, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)], ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Emissora e/ou as SPEs, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Emissora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação as SPEs a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Emissora tiver contestado a respectiva autuação;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(xix) distribuição de dividendos caso a Emissora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Emissora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Emissora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Emissora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pela Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Emissora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora;

7.1.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

(iii) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.

(iv) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

(v) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.

(vi) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária, nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária.

(vii) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Debenturista, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 6.25.10 acima.

(viii) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma do Anexo VIII a esta Escritura de Emissão;

(ix) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV.

(x) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Debenturista constatou e comunicou a Emissora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 7.1.2 (xvi) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis.

7.1.2.2. Ademais, caso a Emissora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 7.1.2 (xv), a Debenturista poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Emissora.

7.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima.

7.2.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 7.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.4.1. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.4 acima, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 11.2.4. a 11.2.7. do Termo de Securitização.

7.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série, imediatamente anterior, 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 Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VIII
DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

8.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA IX
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores:

(a) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; **(2)** quando solicitado pela Debenturista, a declaração de representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(3)** quando solicitado pela Debenturista, o relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices, observado que a data limite para divulgação das demonstrações financeiras anuais será de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data do término de cada exercício social;

(b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** quando solicitado pela Debenturista, cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, observado que a data limite para divulgação das informações trimestrais será de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data do término de cada trimestre;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("Efeito Adverso Relevante") (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores); e

(g) anualmente, até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), o Relatório de Controle LTV; e

(h) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, e regulamentação da CVM, promovendo a publicação das demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) manter contratada qualquer uma das seguintes empresas de auditoria independente, a ser contratada pela Emissora, a critério da Emissora, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora: PriceWaterhouse Coopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst&Young Auditores Independentes S.S. ("Auditores Independentes"), sendo certo que as demonstrações financeiras da Emissora não deverão conter qualquer tipo de ressalva dos Auditores Independentes;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;

(vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(vii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;

(viii) manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80;

(ix) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão;

(x) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado, nos termos desta Escritura de Emissão;

(xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) cumprir , e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiv) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xv) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente a Debenturista, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xvi) fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor dos Imóveis que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis;

(xvii) cumprir todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

9.2. Compromisso da Emissora de manter a Debenturista indene de responsabilidade. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação, inclusive em decorrência da utilização dos recursos oriundos da oferta; **(ii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou partes relacionadas da Emissora para discutir a existência, validade ou exequibilidade das Debêntures, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; e/ou **(iii)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o prazo e forma de subscrição e integralização das Debêntures nos termos das Cláusula 6.8.1 acima. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Securitizadora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.2.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a esta Escritura de Emissão ou aos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA X

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP;

(vi) as informações constantes do seu formulário de referência, nos termos da Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores são verdadeiras, completas, consistentes e não induzem o investidor a erro;

(vii) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são verdadeiros, consistentes, precisos, suficientes e atuais e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(viii) está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(ix) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Legislação Socioambiental, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xi) cumpre a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xii) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xiii) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;

(xiv) não há e não está em curso, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xv) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(xvi) os gastos, custos e despesas, descritos no Anexo II, a serem incorridos em relação ao Imóvel Lastro com recursos obtidos por meio da Emissão não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

CLÁUSULA XI
COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora e SPEs*:*

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(iii) 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)

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

11.1.3. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de dados pessoais constantes desta Escritura de Emissão para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento das referidas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive eventuais dados pessoais daqui constantes, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

CLÁUSULA XII
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, 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. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora 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 Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

CLÁUSULA XIII
DAS DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

13.1. Correrão por conta da Emissora, através do Patrimônio Separado (conforme disposto no Termo de Securitização), todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia dos Titulares de CRI.

13.1.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.1.5 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(a) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: 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 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;

(2) 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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

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 Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(b) os valores indicados nas alíneas (1) e (2) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(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/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(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*; e

(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 Emissora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee";

(c) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(e) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a necessidade

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(f) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(g) os valores indicados na alínea (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(h) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(i) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die;*

(k) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável; e

(l) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.1.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

13.1.4. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

13.1.5. **Fundo de Despesas**. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.1.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

13.1.5.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.1.5.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

13.1.5.4. 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 Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.1.5.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

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.

13.1.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

(i) Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

13.1.5.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos disponíveis e integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora na forma da Cláusula 13.1.2 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.1.3 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

CLÁUSULA XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As Partes neste ato acordam que a São Sebastião figurará como interveniente anuente nesta Escritura de Emissão até que seja cumprida a Condição Suspensiva (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis). O presente Instrumento de Alienação Fiduciária poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e dos Titulares dos CRI exclusivamente de forma a refletir a exclusão da São Sebastião, nos termos desta Cláusula 14.1.

14.2. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

14.3. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.5. 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.

14.6. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.7. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada 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. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 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 nos termos desta Escritura de Emissão 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 Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.9. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

14.10. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

14.10.1. Esta Escritura de Emissão 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 indicado abaixo.

CLÁUSULA XV
LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

15.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO II
PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incoporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	12,0%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação			
Total		**700.000.000**	**100,0%**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO III
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

		Imóveis Lastro		
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	0	59.516.177
	2S/27	59.516.177	0	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	0	59.516.177
	2S/28	59.516.177	0	59.516.177
2029	1S/29	59.516.177	0	59.516.177
	2S/29	59.516.177	0	59.516.177
2030	1S/30	0	-	0
	2S/30	0	-	0
2031	1S/31	0	-	0
	2S/31	0	-	0
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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. **[●]**

Ref. Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela JHSF Participações S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro e estão inseridos no âmbito da expansão do [●]}, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Lastro	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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Possui habite-se?

Portanto, os {percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} passará, a partir da presente data, a ser lido nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro]

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At. [●]

C/C

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
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. **[●]**

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

JHS F PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 12 de julho de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no	% do Lastro Utilizado no semestre

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

	semestre	
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R$[=]	[=]

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO VI
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição de Debêntures

Nº 1

Emissora

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

Debenturista ou Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em [4 (quatro)] séries, da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em [●] de [●] de 2024 ("Emissão"), perfazendo o valor total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI I; **(ii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures PréxDI; **(iii)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures DI II; e **(iv)** R$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures IPCA.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e, na qualidade de interveniente anuente, a Canárias Administradora De Bens Ltda**.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 a JHSF Incorporações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68; a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70; a Boa Vista De Desenvolvimento Imobiliário e Serviços De Concierge Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62; e a RT 082 Empreendimentos E Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93. ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, entre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") nos termos da Escritura.

A Emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [1ª, 2ª, 3ª e 4ª] séries da 295ª Emissão da Debenturista ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

A distribuição dos CRI será realizada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e os coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição").

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Condições Precedentes para Integralização

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"): **(i)** integralização dos CRI; e **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro. Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Debêntures, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto na Escritura.

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**			Tel.: (11) 4270-0130
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12			E-mail: creditservices@opeacapital.com
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: [•]			

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures DI I subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures PréxDI subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures DI II subscritas	Valor Nominal Unitário:	Preço de integralização: Integralização a ser

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

	R$1.000,00 (mil reais)	realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures IPCA subscritas	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (mil reais)	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Debêntures e da Escritura, firmado, em caráter irrevogável e irretratável. A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações. Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.	
A Emissora, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; e **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e **(iv)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [●] de [●] de 2024.	
JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO VII
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

Data de Aniversário das Debêntures IPCA
13/08/2024

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

12/09/2024
11/10/2024
13/11/2024
12/12/2024
13/01/2025
13/02/2025
13/03/2025
11/04/2025
13/05/2025
12/06/2025
11/07/2025
13/08/2025
11/09/2025
13/10/2025
13/11/2025
11/12/2025
13/01/2026
12/02/2026
12/03/2026
13/04/2026
13/05/2026
11/06/2026
13/07/2026
13/08/2026
11/09/2026
13/10/2026
12/11/2026
11/12/2026
13/01/2027
11/02/2027
11/03/2027
13/04/2027
13/05/2027
11/06/2027
13/07/2027
12/08/2027
13/09/2027
13/10/2027
11/11/2027
13/12/2027
13/01/2028
11/02/2028
13/03/2028
12/04/2028
11/05/2028

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

13/06/2028
13/07/2028
11/08/2028
13/09/2028
11/10/2028
13/11/2028
13/12/2028
11/01/2029
09/02/2029
13/03/2029
12/04/2029
11/05/2029
13/06/2029
12/07/2029
13/08/2029
13/09/2029
10/10/2029
13/11/2029
13/12/2029
11/01/2030
13/02/2030
13/03/2030
11/04/2030
13/05/2030
13/06/2030
11/07/2030
13/08/2030
12/09/2030
11/10/2030
13/11/2030
12/12/2030
13/01/2031
13/02/2031
13/03/2031
10/04/2031
13/05/2031
11/06/2031
11/07/2031
13/08/2031
11/09/2031
13/10/2031
13/11/2031
11/12/2031
13/01/2032
12/02/2032

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

11/03/2032
13/04/2032
13/05/2032
11/06/2032
13/07/2032
12/08/2032
13/09/2032
13/10/2032
11/11/2032
13/12/2032
13/01/2033
11/02/2033
11/03/2033
13/04/2033
12/05/2033
13/06/2033
13/07/2033
11/08/2033
13/09/2033
13/10/2033
11/11/2033
13/12/2033
12/01/2034
13/02/2034
13/03/2034
13/04/2034
11/05/2034
13/06/2034
13/07/2034

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO VIII
MODELO DE RELATÓRIO DE CONTROLE LTV

CRI JHSF Participações		
Empreendimento	**Unidades**	**Valor de Mercado dos imóveis**
Golf Residence	20	218.800.000,00
Fasano Residence	28	414.197.000,00
Casas Fazenda Boa Vista	15	356.220.000,00
Parque Cidade Jardim	1	20.782.500,00
Total	**64**	**1.009.999.500,00**

Cálculo do LTV	R$
Valor de mercado dos Imóveis - Total	1.009.999.500,00
Saldo do CRI	700.000.000,00
LTV	**69,31%**

LTV inicial <= 70%
LTV na verificação <= 75%

Verificações anuais, com posição de fechamento de cada ano

Cálculo do LTV	12/07/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Valor de mercado dos Imóveis Total	1.009.999.500,00				
Saldo do CRI	700.000.000,00				
LTV	**69,31%**				

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

ANEXO IX
DESPESAS

Despesas flat

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**	**2,93350%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**	**2,31299%**
Comissão de Estruturação [1a] *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição [1c] *(flat)*	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação [1d] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) [1d] *(flat)*	1.604.668,54	2,29	0,23%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.365,93	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

DocuSign Envelope ID: 62BAE1F2-DED9-4540-B455-CAEF3A7AC007

Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**679.465.497,50**		

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
como Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Companhia Aberta - CVM 20605
CNPJ n.º 08.294.224/0001-65

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Datado de
12 de julho de 2024

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 4
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 20
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 23
4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 52
5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 65
6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 65
7. ESCRITURAÇÃO 68
8. BANCO LIQUIDANTE 68
9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 69
10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 69
11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI 70
12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 82
13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 87
14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 90
15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA 96
16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI 99
17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO 106
18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 119
19. PUBLICIDADE 123
20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO 124
21. FATORES DE RISCO 124
22. DISPOSIÇÕES GERAIS 124
23. NOTIFICAÇÕES 127
24. LEI APLICÁVEL E FORO 128
25. ASSINATURA DIGITAL 128

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização").

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 4 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores (conforme abaixo definido) nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a Grant Thornton Auditores

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substitui-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado 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 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (ii) da Cláusula 17.2 abaixo;

"Boletim de Subscrição das Debêntures": significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CCI": significa a CCI DI I, a CCI PréxDI, a CCI DI II e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCI DI I": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI PréxDI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários PréxDI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários PréxDI por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI DI II": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI IPCA": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"Código ANBIMA": significa, em conjunto o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, atualmente em vigor, e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, atualmente em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Complexos de Imóveis": significam as unidades imobiliárias de propriedade das SPEs integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

"Comunicação de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"Condições Precedentes": Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura e registro da Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legal da Companhia, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) sob o n.º 99568-7, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 23.092.592/0001-14, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Contrato de Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Coordenadores": significa o Coordenador Líder, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos");

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI I": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários PréxDI": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários DI II": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries;

"CRI DI" significa, em conjunto, os CRI DI I, os CRI PréxDI e os CRI DI II;

"CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias de Titulares dos CRI;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2, item (iv), abaixo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2024;

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4 (v) abaixo;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.4(xv) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI" significa, em conjunto, as Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e as Debêntures DI II;

"Debêntures DI I": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI I emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures PréxDI": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures PréxDI emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI II": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI II emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures IPCA": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

IPCA, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures": significam as Debêntures DI I, as Debêntures PréxDI, as Debêntures DI II e as Debêntures IPCA em conjunto;

"Debenturista": significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; **(xi)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(xii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xxv) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

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

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Exercício Social do Patrimônio Separado": encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"IBGE": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instrução RFB 1.037": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados" ou "Investidores": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina da Oferta": significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.430": significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei Geral de Proteção de Dados": significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Meios de Divulgação": significam as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta": significa a presente oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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;

"Participantes Especiais": possui o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Período de Capitalização": significa: o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoa": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 6.8.1 abaixo;

"Portaria RFB 488": significa a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4, item (xv) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

alterada;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 156": significa a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Séries": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"SPEs" significa, em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 ("Canárias"); a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("JHSF Incorporações"); a **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70 ("JHSF FBV"); a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 ("São Sebastião"); e a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 ("RT 082 Empreendimentos").

"Taxa Substitutiva": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo de Securitização": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*";

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais);

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.4, itens (iii), (iv) e (vi), abaixo, **(i)** a quantidade total das Debêntures DI I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI I, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade total das Debêntures PréxDI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários PréxDI, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(iii)** a quantidade total das Debêntures DI II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI II, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iv)** a quantidade total das Debêntures IPCA, das quais decorrem os

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Créditos Imobiliários IPCA, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA. Nos termos da Cláusula 3.1.44, item (vi), abaixo, a quantidade final de Debêntures DI I e, consequentemente, de CRI DI I, a quantidade final de Debêntures PréxDI e, consequentemente, de CRI PréxDI, a quantidade final de Debêntures DI II e, consequentemente, de CRI DI II e a quantidade final de Debêntures IPCA e, consequentemente, de CRI IPCA, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto a série referente aos CRI IPCA, conforme Cláusula 3.1.4, item (iii) abaixo.

2.1.2. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.2.2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Todas as Séries, independente de suas características pertencem e compartilham do mesmo lastro representados pelas Debêntures.

2.5. Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, o qual, por sua vez, será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.7. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430.

2.8. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

> **2.8.1.** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

2.9. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i)** Categoria: "Híbrido";

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(ii) Concentração: "Concentrados"; **(iii)** Tipo de Segmento: "Outros"; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

3.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta 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 sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

3.1.2. Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

3.1.3. Aprovação Societária das SPEs. Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.1.4. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão de CRI corresponde à 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 295;

(iii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI I", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI PréxDI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI DI II", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto a série referente aos CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI prevista no item (vi) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, observado que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida;

(iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R$ 700.000.000,00

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir o valor total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;

(vi) Quantidade de CRI: serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que deverão ser alocados, no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI nos CRI IPCA ("Quantidade Mínima dos CRI IPCA"). A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de Debêntures) será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

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

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

(ix) Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;

(xi) Remuneração dos CRI DI I e Pagamento da Remuneração dos CRI DI I: os CRI DI I farão jus à Remuneração CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.1 e 4.44 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(xii) Remuneração dos CRI PréxDI e Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI farão jus à Remuneração CRI PréxDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.3 e 4.44 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI DI II e Pagamento da Remuneração dos CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.44 e 4.44 abaixo;

(xiv) Remuneração dos CRI IPCA e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.5 e 4.4 abaixo;

(xv) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"); e **(b)** após a primeira Data de Integralização, **(1)** com relação aos CRI DI I, aos CRI PréxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, na forma das Cláusulas 4.3.1, 4.3.3 e 4.3.4 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e **(2)** com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 4.3.5 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.;

(xvi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos da intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(xvii) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no 0 a este Termo de Securitização, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização");

(xviii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;

(xix) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição 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 **(b)** negociação no mercado secundário, no 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;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: os CRI DI I têm prazo de vencimento

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI PréxDI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2. 556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA: os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a "Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;

(xxv) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que o pagamento dos Encargos

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Moratórios será realizado e **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

(xxvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxvii) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(xxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, proporcionalmente;

(xxxii) Garantias: será outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo **(a)** pelas SPEs, Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo; e **(b)** pela Devedora, Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo;

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;

(xxxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRIOG8;

(xxxix) Código ISIN dos CRI PréxDI: BRRBRACRIOH6;

(xl) Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRIOI4; e

(xli) Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2.

(xlii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Destinação dos Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.3.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", ou "Imóvel Lastro" individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do Anexo VII deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.3.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VII deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.3.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo VII a este Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo VII a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

3.3.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)**

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja 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 Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

3.3.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.3. acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

3.4. Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.3 até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

3.5.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.5.2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 3.3.5 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

3.5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

3.5.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

3.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.7. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

3.7.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

3.7.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.7.4, 3.7.5 e 3.7.6 abaixo.

3.7.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.7.4. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50%

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.7.5. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

3.7.6. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI"; e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 4.3.5.

3.7.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.7.8. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.7.9. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

3.7.10. O Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.8. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

3.9. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.1. Na hipótese da Cláusula 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado conforme Cláusula 3.9.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 acima.

3.9.3. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

3.9.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.9.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i) (a)** com relação aos CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e **(b)** com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Amortização Extraordinária Obrigatória CRI decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.1. A Emissora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e3.10.6 acima

3.10.3. O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.10.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.10.5. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) \text{*PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, 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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

3.10.6. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano.

3.11. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão das Debêntures ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a SPEs, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedor ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

3.11.1. A Devedora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

3.11.2. As Garantias Reais garantem as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade dos CRI, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

3.11.3. A Securitizadora poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantia Real encontram-se

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

previstos nos Contratos de Garantia.

3.11.4. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Devedora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.11.5. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência dos Imóveis Garantia para outra sociedade que seja controlada, controladora ou sociedade sob controle comum da Devedora ("Novas SPEs"), desde que respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.6. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Devedora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outros imóveis do Complexos de Imóveis e que sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, que estejam livres e desembaraçados que qualquer Ônus e/ou restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido nos termos da Escritura de Emissão ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observados o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.7. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.8. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será objeto de atualização monetária.

4.1.2. Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 24 (vinte e quatro) Dias Úteis;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iv) "Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(v) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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; e

(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{NIkp} = NI_{k-1} \text{x } (1+\text{Projeção})$$

onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI

4.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA ("Taxa Substitutiva").

4.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.2.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

4.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.2.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.2.5. As Debêntures DI, e consequentemente os CRI DI, deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série dos CRI DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série dos CRI DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2.6. As Debêntures IPCA, e consequentemente os CRI IPCA, deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.3. Remuneração dos CRI

4.3.1. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I").

4.3.2. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI I será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.3. Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

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

onde:

"taxa" = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto dos CRI PréxDI;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = (\frac{100.000}{PU\ Ajuste})^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-F27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI PréxDI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.4. Remuneração dos CRI DI II. sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

sendo que:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.5. Remuneração dos CRI IPCA. sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa\ x\ (Fatos\ Juros - 1)$$

onde:

J_i = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"spread" = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

(i) A definição da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

4.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do 0 a este Termo de Securitização, nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração dos CRI"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **0** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Garantia Firme").

6.1.1. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Distribuição e no Prospecto.

6.3. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.4. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

6.5. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

6.6. Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.6.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

6.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

6.8.1. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

6.9. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.10. Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

6.11. Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

6.12. 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.

6.13. Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

6.14. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

6.15. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, 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, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

7. ESCRITURAÇÃO

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

7.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

8. BANCO LIQUIDANTE

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

da B3.

8.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

10.1.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

11.1. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

11.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

11.2.1. Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;

(vi) se a Devedora e/ou a SPE ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pela SPE sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

11.2.2. Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(vii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(viii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou

(xii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 3.10.8, bem como opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Devedora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;

(i) Para fins deste Termo de Securitização:

(a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

(f) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária;

(g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Emissora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima.

(h) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;

(i) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;

(j) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

(ii) Ademais, caso a Devedora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 11.2.2 (xv), a Securitizadora poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Devedora.

11.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.2.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver),a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(i) deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

11.2.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

11.2.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia especial de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora deverá, imediatamente, **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

11.2.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(ii) abaixo.

11.2.8. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, **(i) (a)** com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, **(b)** com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(iii)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(iv)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

11.2.9. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua página na rede mundial de computadores (https://www.opeacapital.com/pt/), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

12.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

12.4. Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Fiduciário dos CRI.

12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela 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 sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência 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 neste Termo de Securitização.

12.5.1. 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 presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6. Dever de Diligência. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de instituição custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

12.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.7. Fornecimento de Informações Relativas às CCI. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

12.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

12.7.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.7.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8. 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 as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, resguardado o direito de indenização caso a multa seja decorrente de atos exclusivos de terceiros;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

13.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

13.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.4.1. 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, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(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, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor 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.

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

13.6. Não obstante o disposto no parágrafo 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

13.8. 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 a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

13.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

13.9.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.9 acima, 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.

13.9.2. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

14.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

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

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

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

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

14.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;

(xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

dos CRI, calculado pela Emissora;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios s, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste 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 neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

14.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.

14.4. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.

14.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

14.6. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

14.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

14.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

14.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

14.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. 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 Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; ou

(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou

(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 20 (vinte) dias de

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. 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 Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.3. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

15.4. Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização, 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, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

15.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.6. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 5.

15.8. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.

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

15.10. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

presente Termo de Securitização.

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, atualização monetária dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva Série; **(3)** data de vencimento dos CRI da respectiva Série; **(4)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 16; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

16.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

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

16.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

16.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

16.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

16.4.2. 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

16.4.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

16.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.6. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (https://www.opeacapital.com/pt/).

16.7. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.8. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ou exclusivamente de modo digital;

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

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

16.9. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

16.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

16.10.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

16.10.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

16.10.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.11. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, 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.

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

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

16.14. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

16.15. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

16.15.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 16.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

16.16. Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) maioria dos CRI em circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(ii) *Waiver*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e

(iii) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou do CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

16.17. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Companhia.

17.2. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador dos CRI composta por uma parcela única no valor de R$500,00 (quinhentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ocorrer primeiro;

(2) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos 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";

(b) os valores indicados nas alíneas (a) e (1) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(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/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(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*; e

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv)

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee";

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Operação de Securitização, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(vii) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(viii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xiv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xv) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

(xvi) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

17.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

17.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

17.2.3. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

17.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

17.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

17.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.6. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será constituído com valor de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

17.6.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

17.6.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 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.

17.6.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

17.6.4. 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 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 Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

17.6.5. 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.

17.6.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

17.6.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

18.2.1. Pessoas físicas. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

18.2.2. Pessoas jurídicas. Como regra geral, os ganhos e 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, 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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

18.2.3. Regras específicas a depender do investidor. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

18.2.4. IRRF – Antecipação. O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

18.2.5. Dispensa de Retenção. Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

18.2.6. Tributação corporativa. 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, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

18.2.7. Tributação exclusiva na fonte. Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.

18.2.8. Fundos de investimentos. De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

18.2.9. PIS/COFINS. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

18.2.10. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.11. Deduções no cômputo de PIS/COFINS. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

18.3.1. Pessoas físicas. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

18.3.2. Investidores 4.373. Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

18.4. Conceito JTF

18.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

18.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.7. Discussões Legislativas. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

19. PUBLICIDADE

19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (https://www.opeacapital.com/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

19.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

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

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

20.2. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura do presente Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

22.5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.

> **22.8.1.** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(i) ao (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

22.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.11.1. Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

22.14. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Resolução CVM 60.

22.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

23. NOTIFICAÇÕES

23.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) <u>se para a Emissora</u>:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

23.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

24. LEI APLICÁVEL E FORO

24.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

25. ASSINATURA DIGITAL

25.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

25.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

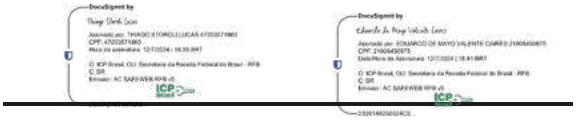
São Paulo, 12 de julho de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

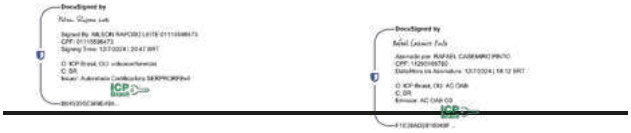
DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão Em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)

8. GARANTIAS

A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.

9. LOCAL DE PAGAMENTO

São Paulo – SP.

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries,

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

	conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI..
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 ("Termo de Securitização") as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Despesas.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO V

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI DI I				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI PréxDI				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

CRI DI II				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI IPCA				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	11,2040%
15	15/01/2032	Sim	Não	0,0000%
16	15/07/2032	Sim	Sim	12,6177%
17	17/01/2033	Sim	Não	0,0000%
18	15/07/2033	Sim	Sim	14,4397%
19	16/01/2034	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2034	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2024
16/09/2024
15/10/2024
18/11/2024
16/12/2024
15/01/2025
17/02/2025
17/03/2025
15/04/2025
15/05/2025
16/06/2025
15/07/2025
15/08/2025
15/09/2025
15/10/2025
17/11/2025
15/12/2025
15/01/2026
18/02/2026
16/03/2026
15/04/2026
15/05/2026
15/06/2026
15/07/2026
17/08/2026
15/09/2026
15/10/2026
16/11/2026
15/12/2026
15/01/2027
15/02/2027
15/03/2027
15/04/2027
17/05/2027
15/06/2027
15/07/2027
16/08/2027
15/09/2027
15/10/2027
16/11/2027
15/12/2027

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
17/01/2028
15/02/2028
15/03/2028
17/04/2028
15/05/2028
16/06/2028
17/07/2028
15/08/2028
15/09/2028
16/10/2028
16/11/2028
15/12/2028
15/01/2029
15/02/2029
15/03/2029
16/04/2029
15/05/2029
15/06/2029
16/07/2029
15/08/2029
17/09/2029
15/10/2029
16/11/2029
17/12/2029
15/01/2030
15/02/2030
15/03/2030
15/04/2030
15/05/2030
17/06/2030
15/07/2030
15/08/2030
16/09/2030
15/10/2030
18/11/2030
16/12/2030
15/01/2031
17/02/2031
17/03/2031
15/04/2031
15/05/2031
16/06/2031
15/07/2031

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2031
15/09/2031
15/10/2031
17/11/2031
15/12/2031
15/01/2032
16/02/2032
15/03/2032
15/04/2032
17/05/2032
15/06/2032
15/07/2032
16/08/2032
15/09/2032
15/10/2032
16/11/2032
15/12/2032
17/01/2033
15/02/2033
15/03/2033
18/04/2033
16/05/2033
15/06/2033
15/07/2033
15/08/2033
15/09/2033
17/10/2033
16/11/2033
15/12/2033
16/01/2034
15/02/2034
15/03/2034
17/04/2034
15/05/2034
15/06/2034
17/07/2034

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO VI

Despesas *flat*

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**	**2,93350%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**	**2,31299%**
Comissão de Estruturação [1a] *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição [1c] *(flat)*	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação [1d] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) [1d] *(flat)*	1.604.668,54	2,29	0,23%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.328,17	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**679.465.497,50**		

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incoporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R$ 834.777.599,00	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R$ 114.000.000,00	12,0%
Total		**R$ 948.77.599,00**	**100,0%**

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R$)

Imóvel Lastro	2S/24(R$)	1S/25 (R$)	2S/25 (R$)	1S/26(R$)	2S/26 (R$)	1S/27 (R$)
Reserva Cidade Jardim	R$16.889.629,00	R$68.975.383,00	R$68.975.383,00	R$97.964.537,00	R$97.964.537,00	R$80.668.022,00
	2S/27(R$)	**1S/28(R$)**	**2S/28 (R$)**	**1S/29 (R$)**	**2S/29 (R$)**	**Total**
	R$80.668.022,00	R$80.668.022,00	R$80.668.022,00	R$80.668.022,00	R$80.668.022,00	**R$834.777.599,00**

Imóvel Lastro	2S/24(R$)	1S/25 (R$)	2S/25 (R$)	1S/26(R$)	2S/26 (R$)	Total
SP Surf Club	R$22.800.000,00	R$22.800.000,00	R$22.800.000,00	R$22.800.000,00	R$22.800.000,00	**R$114.000.000,00**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: 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
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 - CRI
Número da Emissão: 295ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

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

_____

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021, junho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente, referente ao ano de 2023; - Relatório de Medição de Obras.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: (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 pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado. (Devedora - Tabas) (31-03-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023 e julho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 rreferente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente 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: 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 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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; -	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 fiduciáriamente 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 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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Volume na Data de Emissão: R$ 71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
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 semestrse 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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); -	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula 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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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) - 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 Regstro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (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 matriculas 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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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)	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 matricula 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520
Data de Vencimento: 14/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Data de Vencimento: 25/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora (30-03-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (27-01-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (28-07-2023) - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora (06-04-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (26-01-2024) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.
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	
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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023) Declação 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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (15-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (17-07-2023); - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 liquido 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 acompnhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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, 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 matriculas 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
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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).	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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% 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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, 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do ?Livro de Registro de Debêntures Nominativas? da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.
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	
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 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: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
Data de Vencimento: 30/12/2038	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: 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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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,	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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, 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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 n° 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 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 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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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 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.	
Status: ATIVO	
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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.

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: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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;	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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) - Arquivamenteo da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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 matricula 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 liquido 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 acompnhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
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:	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.	

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°	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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) -	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamenteo da ACS da Sociedades na comeptente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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 acompnhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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) 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 acompnhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompnhado 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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-	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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;	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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) -	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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) aquivada 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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 Imobiliaria 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: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;	

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;	

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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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;	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 24/06/2024	
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.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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,	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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%).
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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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;	
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.

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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 matricula 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,	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 os 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: 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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: 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: 950.084.669.121-4; 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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 independentesrelativas 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 17.050.000,00	**Quantidade de ativos:** 17050
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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 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 matricula 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os 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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 independentesrelativas 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a 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 matricula 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

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 independentesrelativas 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.	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A

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 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 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	

DocuSign Envelope ID: 93D413C1-2FAA-43AD-8BC5-69F7A5BFD81A



LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") nos termos da Lei n° 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio do qual a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora") vinculou Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) de sua emissão aos certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries ("CRI") emitidos no âmbito do Termo de Securitização;

(II) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar sua Cláusula 4.3.3 e seu Anexo I, de modo a corrigir erro de digitação na descrição da Remuneração dos CRI PréxDI (conforme definida no Termo de Emissão);

(iii) em decorrência das alterações realizadas no Termo de Securitização, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do Anexo A deste aditamento; e

(iv) em razão da não integralização dos CRI até a presente data, fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização) para a formalização das alterações desejadas.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos.

CLÁUSULA 1 – DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam alterar o referencial de apuração da taxa dos CRI PréxDI, que passará a constar como "*(DI1-N27)*", bem como alterar a fórmula do "*Fator Juros*", de forma que a Cláusula 4.3.3. e o Anexo I do Termo de Securitização passarão a vigorar com a seguinte redação:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

*"**4.3.3.** Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

"taxa" = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto dos CRI PréxDI;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = (\frac{100.000}{PU\ Ajuste})^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de Bookbuilding, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-N27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI PréxDI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI".

*"**ANEXO I***

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

[...]

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			***LOCAL E DATA DE EMISSÃO:*** *São Paulo, 15 de julho de 2024*		
SÉRIE	*Única*	***NÚMERO***	*295/002*	***TIPO DE CCI***	*Integral*
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
4. TÍTULO					

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

O "Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
***5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI**:* *A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI")*	
***6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI**:* *100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.*	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	*2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.*
Valor Total da CCI PréxDI:	*A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI*
Atualização Monetária:	*Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.*
Remuneração:	*Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de*

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	*Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.*
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	*Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura*

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	*de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.*
Encargos Moratórios:	*Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)*
8. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
*Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.*	

1.2. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA 2– DAS RATIFICAÇÕES

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

2.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA 3– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Devedora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA 4– DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA 5 - DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.





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





DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(3) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(4) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

("Operação de Securitização").

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 4 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores (conforme abaixo definido) nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substitui-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado 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 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (ii) da Cláusula 17.2 abaixo;

"Boletim de Subscrição das Debêntures": significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CCI": significa a CCI DI I, a CCI PréxDI, a CCI DI II e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCI DI I": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI PréxDI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários PréxDI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários PréxDI por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"CCI DI II": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI IPCA": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"Código ANBIMA": significa, em conjunto o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, atualmente em vigor, e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, atualmente em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Complexos de Imóveis": significam as unidades imobiliárias de propriedade das SPEs integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

"Comunicação de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"Condições Precedentes": Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura e registro da Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legal da Companhia, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) sob o n.º 99568-7, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 23.092.592/0001-14, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Contrato de Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Coordenadores": significa o Coordenador Líder, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos");

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI I": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários PréxDI": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários DI II": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries;

"CRI DI" significa, em conjunto, os CRI DI I, os CRI PréxDI e os CRI DI II;

"CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias de Titulares dos CRI;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2, item (iv), abaixo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2024;

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4 (v) abaixo;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.4(xv) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI" significa, em conjunto, as Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e as Debêntures DI II;

"Debêntures DI I": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI I emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures PréxDI": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures PréxDI emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI II": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures DI II emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures IPCA": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

IPCA, nos termos das Cláusulas 7.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures": significam as Debêntures DI I, as Debêntures PréxDI, as Debêntures DI II e as Debêntures IPCA em conjunto;

"Debenturista": significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; **(xi)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(xii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A



"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xxv) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

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

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Exercício Social do Patrimônio Separado": encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"IBGE": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instrução RFB 1.037": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados" ou "Investidores": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A



"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina da Oferta": significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.430": significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei Geral de Proteção de Dados": significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Meios de Divulgação": significam as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta": significa a presente oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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;

"Participantes Especiais": possui o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Período de Capitalização": significa: o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoa": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 6.8.1 abaixo;

"Portaria RFB 488": significa a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4, item (xv) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

alterada;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 156": significa a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Séries": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"SPEs" significa, em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 ("Canárias"); a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("JHSF Incorporações"); a **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70 ("JHSF FBV"); a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 ("São Sebastião"); e a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 ("RT 082 Empreendimentos").

"Taxa Substitutiva": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo de Securitização": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*";

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais);

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.4, itens (iii), (iv) e (vi), abaixo, **(i)** a quantidade total das Debêntures DI I, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI I, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade total das Debêntures PréxDI, das quais decorrem os Créditos Imobiliários PréxDI, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(iii)** a quantidade total das Debêntures DI II, das quais decorrem os Créditos Imobiliários DI II, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iv)** a quantidade total das Debêntures IPCA, das quais decorrem os

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Créditos Imobiliários IPCA, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA. Nos termos da Cláusula 3.1.44, item (vi), abaixo, a quantidade final de Debêntures DI I e, consequentemente, de CRI DI I, a quantidade final de Debêntures PréxDI e, consequentemente, de CRI PréxDI, a quantidade final de Debêntures DI II e, consequentemente, de CRI DI II e a quantidade final de Debêntures IPCA e, consequentemente, de CRI IPCA, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto a série referente aos CRI IPCA, conforme Cláusula 3.1.4, item (iii) abaixo.

2.1.2. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.2.2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Todas as Séries, independente de suas características pertencem e compartilham do mesmo lastro representados pelas Debêntures.

2.5. Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, o qual, por sua vez, será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.7. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430.

2.8. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

> **2.8.1.** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

2.9. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i)** Categoria: "Híbrido";

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(ii) Concentração: "Concentrados"; **(iii)** Tipo de Segmento: "Outros"; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

3.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta 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 sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

3.1.2. Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

3.1.3. Aprovação Societária das SPEs. Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.1.4. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão de CRI corresponde à 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 295;

(iii) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI I", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI PréxDI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI DI II", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto a série referente aos CRI IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI prevista no item (vi) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, observado que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida;

(iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R$ 700.000.000,00

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir o valor total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;

(vi) Quantidade de CRI: serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que deverão ser alocados, no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI nos CRI IPCA ("Quantidade Mínima dos CRI IPCA"). A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de Debêntures) será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

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

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

(ix) Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;

(xi) Remuneração dos CRI DI I e Pagamento da Remuneração dos CRI DI I: os CRI DI I farão jus à Remuneração CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.1 e 4.44 abaixo;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(xii) Remuneração dos CRI PréxDI e Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI farão jus à Remuneração CRI PréxDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.3 e 4.44 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI DI II e Pagamento da Remuneração dos CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.44 e 4.44 abaixo;

(xiv) Remuneração dos CRI IPCA e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.5 e 4.4 abaixo;

(xv) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"); e **(b)** após a primeira Data de Integralização, **(1)** com relação aos CRI DI I, aos CRI PréxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, na forma das Cláusulas 4.3.1, 4.3.3 e 4.3.4 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e **(2)** com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 4.3.5 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.;

(xvi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos da intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(xvii) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no 0 a este Termo de Securitização, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização");

(xviii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;

(xix) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição 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 **(b)** negociação no mercado secundário, no 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;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: os CRI DI I têm prazo de vencimento

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI PréxDI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2. 556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA: os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a "Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;

(xxv) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que o pagamento dos Encargos

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Moratórios será realizado e **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

(xxvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxvii) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(xxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, proporcionalmente;

(xxxii) Garantias: será outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo **(a)** pelas SPEs, Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo; e **(b)** pela Devedora, Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo;

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;

(xxxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRIOG8;

(xxxix) Código ISIN dos CRI PréxDI: BRRBRACRIOH6;

(xl) Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRIOI4; e

(xli) Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2.

(xlii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Destinação dos Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.3.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", ou "Imóvel Lastro" individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do Anexo VII deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.3.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VII deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.3.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo VII a este Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo VII a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

3.3.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)**

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja 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 Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

3.3.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.3. acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

3.4. Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.3 até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

3.5.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.5.2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 3.3.5 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

3.5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

3.5.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

3.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.7. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

3.7.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

3.7.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.7.4, 3.7.5 e 3.7.6 abaixo.

3.7.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.7.4. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50%

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.7.5. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{\wedge} (nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

3.7.6. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI"; e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 4.3.5.

3.7.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.7.8. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.7.9. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

3.7.10. O Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.8. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

3.9. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.1. Na hipótese da Cláusula 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado conforme Cláusula 3.9.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 acima.

3.9.3. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

3.9.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.9.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i) (a)** com relação aos CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e **(b)** com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Amortização Extraordinária Obrigatória CRI decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.1. A Emissora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e3.10.6 acima

3.10.3. O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.10.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.10.5. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) \text{*PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, 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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

3.10.6. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano.

3.11. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão das Debêntures ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a SPEs, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedor ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

3.11.1. A Devedora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

3.11.2. As Garantias Reais garantem as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade dos CRI, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

3.11.3. A Securitizadora poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantia Real encontram-se

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

previstos nos Contratos de Garantia.

3.11.4. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas SPEs e pela Devedora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.11.5. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência dos Imóveis Garantia para outra sociedade que seja controlada, controladora ou sociedade sob controle comum da Devedora ("Novas SPEs"), desde que respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.6. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Devedora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outros imóveis do Complexos de Imóveis e que sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, que estejam livres e desembaraçados que qualquer Ônus e/ou restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido nos termos da Escritura de Emissão ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observados o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.7. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.8. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será objeto de atualização monetária.

4.1.2. Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 24 (vinte e quatro) Dias Úteis;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iv) "Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(v) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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; e

(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{NIkp} = NI_{k-1} \text{x } (1+\text{Projeção})$$

onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI

4.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA ("Taxa Substitutiva").

4.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.2.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

4.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.2.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.2.5. As Debêntures DI, e consequentemente os CRI DI, deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série dos CRI DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série dos CRI DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2.6. As Debêntures IPCA, e consequentemente os CRI IPCA, deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.3. Remuneração dos CRI

4.3.1. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I").

4.3.2. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI I será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.3. Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

"taxa" = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto dos CRI PréxDI;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = (\frac{100.000}{PU\ Ajuste})^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01de julho de 2027 (DI1-N27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI PréxDI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.4. Remuneração dos CRI DI II. sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

sendo que:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.5. Remuneração dos CRI IPCA. sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa\ x\ (Fatos\ Juros - 1)$$

onde:

J_i = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"spread" = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

(i) A definição da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

4.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do 0 a este Termo de Securitização, nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração dos CRI"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **0** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Garantia Firme").

6.1.1. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Distribuição e no Prospecto.

6.3. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.4. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

6.5. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

6.6. Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.6.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

6.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

6.8.1. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

6.9. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.10. Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

6.11. Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

6.12. 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.

6.13. Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

6.14. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

6.15. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, 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, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

7. ESCRITURAÇÃO

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

7.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

8. BANCO LIQUIDANTE

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

da B3.

8.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

10.1.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

11.1. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

11.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

11.2.1. Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;

(vi) se a Devedora e/ou a SPE ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pela SPE sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

11.2.2. Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(vii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(viii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou

(xii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 3.10.8, bem como opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Devedora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;

(i) Para fins deste Termo de Securitização:

(a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

(f) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária;

(g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Emissora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima.

(h) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;

(i) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;

(j) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

(ii) Ademais, caso a Devedora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 11.2.2 (xv), a Securitizadora poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Devedora.

11.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.2.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver),a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(i) deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

11.2.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

11.2.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia especial de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora deverá, imediatamente, **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

11.2.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(ii) abaixo.

11.2.8. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, **(i) (a)** com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, **(b)** com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(iii)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(iv)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

11.2.9. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua página na rede mundial de computadores (https://www.opeacapital.com/pt/), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

12.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

12.4. Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Fiduciário dos CRI.

12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela 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 sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência 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 neste Termo de Securitização.

12.5.1. 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 presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6. Dever de Diligência. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de instituição custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

12.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.7. Fornecimento de Informações Relativas às CCI. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

12.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

12.7.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.7.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8. 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 as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, resguardado o direito de indenização caso a multa seja decorrente de atos exclusivos de terceiros;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

13.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

13.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.4.1. 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, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(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, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor 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.

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

13.6. Não obstante o disposto no parágrafo 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

13.8. 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 a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

13.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

13.9.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.9 acima, 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.

13.9.2. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

14.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

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

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

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

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

14.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;

(xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

dos CRI, calculado pela Emissora;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios s, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste 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 neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

14.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.

14.4. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.

14.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

14.6. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

14.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

14.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

14.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

14.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. 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 Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; ou

(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou

(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 20 (vinte) dias de

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. 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 Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.3. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

15.4. Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização, 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, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

15.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.6. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 5.

15.8. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.

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

15.10. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

presente Termo de Securitização.

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, atualização monetária dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva Série; **(3)** data de vencimento dos CRI da respectiva Série; **(4)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 16; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

16.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

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

16.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

16.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

16.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

16.4.2. 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

16.4.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

16.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.6. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (https://www.opeacapital.com/pt/).

16.7. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.8. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ou exclusivamente de modo digital;

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

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

16.9. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

16.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

16.10.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

16.10.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

16.10.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.11. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, 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.

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

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

16.14. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

16.15. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

16.15.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 16.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

16.16. Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) maioria dos CRI em circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(ii) *Waiver*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e

(iii) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou do CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

16.17. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Companhia.

17.2. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador dos CRI composta por uma parcela única no valor de R$500,00 (quinhentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ocorrer primeiro;

(2) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos 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";

(b) os valores indicados nas alíneas (a) e (1) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(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/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(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*; e

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv)

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee";

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Operação de Securitização, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(vii) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(viii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xiv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xv) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

(xvi) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

17.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

17.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

17.2.3. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

17.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

17.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

17.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.6. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será constituído com valor de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

17.6.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

17.6.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 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.

17.6.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

17.6.4. 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 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 Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

17.6.5. 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.

17.6.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

17.6.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

18.2.1. Pessoas físicas. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

18.2.2. Pessoas jurídicas. Como regra geral, os ganhos e 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, 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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

18.2.3. Regras específicas a depender do investidor. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

18.2.4. IRRF – Antecipação. O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

18.2.5. Dispensa de Retenção. Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

18.2.6. Tributação corporativa. 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, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

18.2.7. Tributação exclusiva na fonte. Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.

18.2.8. Fundos de investimentos. De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

18.2.9. PIS/COFINS. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

18.2.10. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.11. Deduções no cômputo de PIS/COFINS. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

18.3.1. Pessoas físicas. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

18.3.2. Investidores 4.373. Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

18.4. Conceito JTF

18.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

18.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.7. Discussões Legislativas. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

19. PUBLICIDADE

19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (https://www.opeacapital.com/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

19.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

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

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

20.2. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura do presente Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

22.5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.

> **22.8.1.** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(i) ao (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

22.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.11.1. Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

22.14. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Resolução CVM 60.

22.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

23. NOTIFICAÇÕES

23.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) <u>se para a Emissora</u>:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

23.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

24. LEI APLICÁVEL E FORO

24.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

25. ASSINATURA DIGITAL

25.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

25.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão Em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

11. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

12. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

13. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

14. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
15. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")	
16. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
17. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
18. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
19. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
20. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para*

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries,

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

	conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI..
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO
Conforme consta do **Anexo III** da Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 ("Termo de Securitização") as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Despesas.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO V

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

CRI DI II				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI IPCA				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA amortizado
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	11,2040%
15	15/01/2032	Sim	Não	0,0000%
16	15/07/2032	Sim	Sim	12,6177%
17	17/01/2033	Sim	Não	0,0000%
18	15/07/2033	Sim	Sim	14,4397%
19	16/01/2034	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2034	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2024
16/09/2024
15/10/2024
18/11/2024
16/12/2024
15/01/2025
17/02/2025
17/03/2025
15/04/2025
15/05/2025
16/06/2025
15/07/2025
15/08/2025
15/09/2025
15/10/2025
17/11/2025
15/12/2025
15/01/2026
18/02/2026
16/03/2026
15/04/2026
15/05/2026
15/06/2026
15/07/2026
17/08/2026
15/09/2026
15/10/2026
16/11/2026
15/12/2026
15/01/2027
15/02/2027
15/03/2027
15/04/2027
17/05/2027
15/06/2027
15/07/2027
16/08/2027
15/09/2027
15/10/2027
16/11/2027
15/12/2027

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
17/01/2028
15/02/2028
15/03/2028
17/04/2028
15/05/2028
16/06/2028
17/07/2028
15/08/2028
15/09/2028
16/10/2028
16/11/2028
15/12/2028
15/01/2029
15/02/2029
15/03/2029
16/04/2029
15/05/2029
15/06/2029
16/07/2029
15/08/2029
17/09/2029
15/10/2029
16/11/2029
17/12/2029
15/01/2030
15/02/2030
15/03/2030
15/04/2030
15/05/2030
17/06/2030
15/07/2030
15/08/2030
16/09/2030
15/10/2030
18/11/2030
16/12/2030
15/01/2031
17/02/2031
17/03/2031
15/04/2031
15/05/2031
16/06/2031
15/07/2031

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2031
15/09/2031
15/10/2031
17/11/2031
15/12/2031
15/01/2032
16/02/2032
15/03/2032
15/04/2032
17/05/2032
15/06/2032
15/07/2032
16/08/2032
15/09/2032
15/10/2032
16/11/2032
15/12/2032
17/01/2033
15/02/2033
15/03/2033
18/04/2033
16/05/2033
15/06/2033
15/07/2033
15/08/2033
15/09/2033
17/10/2033
16/11/2033
15/12/2033
16/01/2034
15/02/2034
15/03/2034
17/04/2034
15/05/2034
15/06/2034
17/07/2034

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO VI

Despesas *flat*

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**
Comissão de Estruturação [1a] *(flat)*	3.150.000,00	4,50
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50
Comissão de Distribuição [1c] *(flat)*	11.086.250,00	15,84
Comissão de Sucesso pela Colocação [1d] *(flat)*	-	-
Impostos (Gross up) [1d] *(flat)*	1.604.668,54	2,29
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02
Agente Fiduciário (Semestral)	1.328,17	0,00
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A



Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01
B3: Custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99
Valor Líquido	**679.465.497,50**	

% do Valor Total da Emissão
2,93350%
2,31299%
0,45%
0,05%
1,58%
-
0,23%
0,05%
0,03%
0,00%
0,00%
0,02%
0,00%
0,57%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Perce estimad Emissã
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	
Total		**700.000.000**	

Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Não	Sim
Não	Não

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Se Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada se

		Imóveis Las	
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.
2025	1S/25	50.889.448	16.821.
	2S/25	50.889.448	16.821.
2026	1S/26	72.277.398	16.821.
	2S/26	72.277.398	16.821.
2027	1S/27	59.516.177	0
	2S/27	59.516.177	0
2028	1S/28	59.516.177	0
	2S/28	59.516.177	0
2029	1S/29	59.516.177	0
	2S/29	59.516.177	0
2030	1S/30	0	-
	2S/30	0	-
2031	1S/31	0	-
	2S/31	0	-
Total		**615.891.775**	**84.108.**



mestral) aos Imóveis O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atra cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

mestre (R$)

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

stro	
Club	Total
645	29.282.669
645	67.711.093
645	67.711.093
645	89.099.043
645	89.099.043
	59.516.177
	59.516.177
	59.516.177
	59.516.177
	59.516.177
	59.516.177
	0
	0
	0
	0
225	**700.000.000**

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: 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
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 - CRI
Número da Emissão: 295ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

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

_____

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021, junho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente, referente ao ano de 2023; - Relatório de Medição de Obras.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: (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 pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado. (Devedora - Tabas) (31-03-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023 e julho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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 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: 386	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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; -	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Volume na Data de Emissão: R$ 71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
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 semestres encerrados 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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); -	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula 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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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) - 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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) - Arquivamenteo 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (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 matriculas 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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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)	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 matricula 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 129.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 129520
Data de Vencimento: 14/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Data de Vencimento: 25/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora (30-03-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (27-01-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (28-07-2023) - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora (06-04-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (26-01-2024) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.
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	
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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (15-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (17-07-2023); - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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, 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 matriculas 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
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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).	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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% 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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, 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do ?Livro de Registro de Debêntures Nominativas? da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.
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	
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 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: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
Data de Vencimento: 30/12/2038	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: 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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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,	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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, 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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 n° 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
Status: ATIVO	
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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.

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: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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;	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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) - Arquivamenteo 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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Renovação 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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 matricula 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
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:	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.	

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°	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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) -	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamenteo 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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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) 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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-	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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;	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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) -	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;	

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;	

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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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;	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 24/06/2024	
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.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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,	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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%).
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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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;	
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.

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 matricula 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,	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 (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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 950.084.669.121-4; 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 17.050.000,00	**Quantidade de ativos:** 17050
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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 matricula 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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: 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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 matricula 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

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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.	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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	
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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

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 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,	

DocuSign Envelope ID: E2AF6692-FFB4-4BDA-8927-D864BE456F2A

JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") nos termos da Lei n° 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio do qual a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora") vinculou Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) de sua emissão aos certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries ("CRI") emitidos no âmbito do Termo de Securitização;

(II) em 17 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A",* de modo a corrigir erro de digitação, na descrição da Remuneração dos CRI PréxDI (conforme definida no Termo de Securitização);

(iii) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e ajustar inconsistências pontuais verificadas na descrição da remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI e do Agente Fiduciário;

(iv) em decorrência das alterações realizadas no Termo de Securitização, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do Anexo A deste aditamento; e

(v) em razão da não integralização dos CRI até a presente data, fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização) para a formalização das alterações desejadas.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

CLÁUSULA 1 – DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a denominação atribuída ao Termo de Securitização, o qual passará a contar com a seguinte denominação:

"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A."

1.2. As Partes resolvem, tendo em vista a conclusão e o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, alterar as definições de "Debêntures DI I", "Debêntures PréxDI", "Debêntures DI II", "Debêntures IPCA" constantes na Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, as Cláusulas 3.1.2, 3.1.4., alíneas (iii), (iv) e (vi), 3.7.6, 3.10.6., 4.1.2., 4.3.1., 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4., 4.3.5., do Termo de Securitização, bem como excluir as Cláusulas 6.7. do Termo de Securitização.

1.3. Adicionalmente, as Partes resolvem, para ajustar as inconsistências pontuais verificadas na descrição da remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI e do Agente Fiduciário, alterar a Cláusula 17.2, alíneas (ii) e (vi), e incluir um subitem (a) à referida alínea (ii), do Termo de Securitização.

1.4. Tendo em vista o disposto nas Cláusulas 1.2. e 1.3. acima, as Cláusulas da Escritura de Emissão alteradas passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

"*Debêntures DI I*": *significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;*"

"*Debêntures PréxDI*": *significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;*"

"*Debêntures DI II*": *significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;*"

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"*Debêntures IPCA*": *significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;*"

"***2.1.1.*** *Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.4, itens (iii), (iv) e (vi), abaixo.*"

"***3.1.2.*** *Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devidamente arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3, e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias:* ***(i)*** *a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora;* ***(ii)*** *a realização da Oferta;* ***(iii)*** *a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e* ***(iv)*** *a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding.*"

"***3.1.4.*** *Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:*

(...)

(iii) *Número de Séries: a Emissão é realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI I", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI PréxDI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

denominados "CRI DI II", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding;

***(iv)** Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo (a) R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente aos CRI DI I; (b) R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente aos CRI PréxDI; (c) R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente aos CRI DI II; e (d) R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente aos CRI IPCA;*

***(vi)** Quantidade de CRI: são emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) CRI DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) CRI PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) CRI DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) CRI IPCA;;"*

*"**3.7.6**. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI"; e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):*

(i) *o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA; ou*

(ii) *o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada pro rata*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

temporis desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%"

*"**3.10.6.** Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"; e*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

(i) *Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou*

(ii) *o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:*

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%."

"***4.1.2.*** *Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), de acordo com a seguinte fórmula:*

$$\boldsymbol{VN_a = VN_e \times C}$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(i) *na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;*

(ii) *o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;*

(iii) *a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;*

(iv) *"Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;*

(v) *os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

(vi) *o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vii) *caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:*

$$NIkp = NI_{k-1} x\ (1+Projeção)$$

onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração."

*"**4.3.1**. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I")."*

***4.3.2.** A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,2000;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis. "

"***4.3.3.*** *Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

"taxa" = 12,0859;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

*"**4.3.4.** Remuneração dos CRI DI II. sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

sendo que:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,3500;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.*

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ *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.*

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis."

*"**4.3.5.** Remuneração dos CRI IPCA. sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNa\ x\ (Fatos\ Juros - 1)$$

onde:

J_i = *valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"spread" = 7,0163; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

*"**17.2.** Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):*

(...)

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI composta por uma parcela única no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) por série, mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(a) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(...)

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de "abort fee";"

1.5. As Partes desejam alterar o Anexo I e o Anexo VI do Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

1.6. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA 2– DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA 3– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Devedora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA 4– DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA 5 - DA ASSINATURA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.





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





DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(3) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(4) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de Securitização").

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 4 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores (conforme abaixo definido) nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substitui-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado 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 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (ii) da Cláusula 17.2 abaixo;

"Boletim de Subscrição das Debêntures": significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CCI": significa a CCI DI I, a CCI PréxDI, a CCI DI II e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCI DI I": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI PréxDI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários PréxDI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários PréxDI por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"CCI DI II": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI IPCA": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"Código ANBIMA": significa, em conjunto o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, atualmente em vigor, e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, atualmente em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Complexos de Imóveis": significam as unidades imobiliárias de propriedade das SPEs integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

"Comunicação de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"Condições Precedentes": Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura e registro da Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legal da Companhia, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) sob o n.º 99568-7, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 23.092.592/0001-14, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Contrato de Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Coordenadores": significa o Coordenador Líder, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos");

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI I": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários PréxDI": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários DI II": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries;

"CRI DI" significa, em conjunto, os CRI DI I, os CRI PréxDI e os CRI DI II;

"CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias de Titulares dos CRI;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2, item (xi), abaixo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2024;

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4 (v) abaixo;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.4(xv) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI" significa, em conjunto, as Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e as Debêntures DI II;

"Debêntures DI I": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures PréxDI": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures DI II": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures IPCA": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures": significam as Debêntures DI I, as Debêntures PréxDI, as Debêntures DI II e as Debêntures IPCA em conjunto;

"Debenturista": significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; **(xi)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(xii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Emissão": significa a presente 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xxv) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

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

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Exercício Social do Patrimônio Separado": encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"IBGE": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instrução RFB 1.037": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados" ou "Investidores": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina da Oferta": significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.430": significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei Geral de Proteção de Dados": significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

"Meios de Divulgação": significam as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Oferta": significa a presente oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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;

"Participantes Especiais": possui o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Período de Capitalização": significa: o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoa": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 6.7.1 abaixo;

"Portaria RFB 488": significa a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4, item (xv) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 156": significa a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Séries": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"SPEs" significa, em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 ("Canárias"); a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("JHSF Incorporações"); a **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70 ("JHSF FBV"); a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 ("São Sebastião"); e a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 ("RT 082 Empreendimentos").

"Taxa Substitutiva": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo de Securitização": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*";

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais);

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.4, itens (iii), (iv) e (vi), abaixo.

2.1.2. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.2.2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Todas as Séries, independente de suas características pertencem e compartilham do mesmo lastro representados pelas Debêntures.

2.5. Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, o qual, por sua vez, será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.7. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

2.8. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

2.8.1. As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

2.9. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i)** Categoria: "Híbrido"; **(ii)** Concentração: "Concentrados"; **(iii)** Tipo de Segmento: "Outros"; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

3.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta 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 sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

3.1.2. Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devidamente arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3, e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

3.1.3. Aprovação Societária das SPEs. Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.1.4. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão de CRI corresponde à 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 295;

(iii) Número de Séries: a Emissão é realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI I", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI PréxDI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI DI II", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo (a) R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente aos CRI DI I; (b) R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente aos CRI PréxDI; (c) R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente aos CRI DI II; e (d) R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente aos CRI IPCA;

(v) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;

(vi) Quantidade de CRI: são emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) CRI DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) CRI PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) CRI DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) CRI IPCA;

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

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

(ix) Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;

(xi) Remuneração dos CRI DI I e Pagamento da Remuneração dos CRI DI I: os CRI

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

DI I farão jus à Remuneração CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.1 e 4.44 abaixo;

(xii) Remuneração dos CRI PréxDI e Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI farão jus à Remuneração CRI PréxDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.3 e 4.44 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI DI II e Pagamento da Remuneração dos CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.44 e 4.44 abaixo;

(xiv) Remuneração dos CRI IPCA e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.5 e 4.4 abaixo;

(xv) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"); e **(b)** após a primeira Data de Integralização, **(1)** com relação aos CRI DI I, aos CRI PréxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, na forma das Cláusulas 4.3.1, 4.3.3 e 4.3.4 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e **(2)** com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 4.3.5 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.;

(xvi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos da intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(xvii) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no 0 a este Termo de Securitização, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização");

(xviii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;

(xix) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição 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 **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI PréxDI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2. 556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA: os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a "Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;

(xxv) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que o pagamento dos Encargos Moratórios será realizado e **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

(xxvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxvii) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, proporcionalmente;

(xxxii) Garantias: será outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo **(a)** pelas SPEs, Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo; e **(b)** pela Devedora, Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

(xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;

(xxxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRIOG8;

(xxxix) Código ISIN dos CRI PréxDI: BRRBRACRIOH6;

(xl) Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRIOI4; e

(xli) Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2.

(xlii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Destinação dos Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.3.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", ou "Imóvel Lastro" individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do Anexo VII

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.3.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VII deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.3.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo VII a este Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo VII a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

3.3.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja 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 Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

3.3.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.3. acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

3.4. Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.3 até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

3.5.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.5.2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 3.3.5 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

3.5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

3.5.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

3.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.7. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(iv) em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

3.7.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

3.7.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.7.4, 3.7.5 e 3.7.6 abaixo.

3.7.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.7.4. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.7.5. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

onde:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

3.7.6. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI"; e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):

(iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA; ou

(iv) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

3.7.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.7.8. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.7.9. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

3.7.10. O Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.8. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

3.9. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.1. Na hipótese da Cláusula 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

conforme Cláusula 3.9.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 acima.

3.9.3. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

3.9.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.9.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i) (a)** com relação aos CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e **(b)** com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Amortização Extraordinária Obrigatória CRI decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.1. A Emissora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e3.10.6 acima

3.10.3. O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.10.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.10.5. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; ou

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) \text{*PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

3.10.6. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

(iii) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou

(iv) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, utilizando-se a cotação indicativa divulgada

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

3.11. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão das Debêntures ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a SPEs, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedor ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

3.11.1. A Devedora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

3.11.2. As Garantias Reais garantem as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade dos CRI, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

3.11.3. A Securitizadora poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantia Real encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

3.11.4. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

SPEs e pela Devedora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.11.5. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência dos Imóveis Garantia para outra sociedade que seja controlada, controladora ou sociedade sob controle comum da Devedora ("Novas SPEs"), desde que respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.6. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Devedora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outros imóveis do Complexos de Imóveis e que sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, que estejam livres e desembaraçados que qualquer Ônus e/ou restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido nos termos da Escritura de Emissão ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observados o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.7. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.8. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será objeto de atualização monetária.

4.1.2. Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{VN_a = VN_e \times C}$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(viii) na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(ix) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(x) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(xi) "Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(xii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(xiii) 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; e

(xiv) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{NIkp} = NI_{k-1} \text{x } (1+\text{Projeção})$$

onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI

4.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA ("Taxa Substitutiva").

4.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.2.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

4.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.2.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta)

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.2.5. As Debêntures DI, e consequentemente os CRI DI, deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série dos CRI DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série dos CRI DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2.6. As Debêntures IPCA, e consequentemente os CRI IPCA, deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.3. Remuneração dos CRI

4.3.1. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I").

4.3.2. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,2000;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

4.3.3. Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

"taxa" = 12,0859;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

inteiro.

4.3.4. Remuneração dos CRI DI II. sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,3500% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

sendo que:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,3500;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.5. Remuneração dos CRI IPCA. sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa\ x\ (Fatos\ Juros - 1)$$

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

onde:

J_i = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"spread" = 7,0163; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

4.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do 0 a este Termo de Securitização, nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração dos CRI"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo V** a este Termo de

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Garantia Firme").

6.1.1. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

6.3. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.4. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

6.5. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

6.6. Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.6.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7.1. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

6.8. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

6.9. Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

6.10. Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

6.11. 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.

6.12. Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

6.13. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

6.14. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, 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, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

7. ESCRITURAÇÃO

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

7.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

8. BANCO LIQUIDANTE

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

8.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

10.1.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

11.1. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

11.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

11.2.1. Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)**

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;

(vi) se a Devedora e/ou a SPE ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pela SPE sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

11.2.2. Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(vii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(viii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou

(xii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 3.10.8, bem como opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

financeira e a solvência da Devedora;

(i) Para fins deste Termo de Securitização:

(a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

(f) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Alienação Fiduciária de

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária;

(g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Emissora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima.

(h) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;

(i) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;

(j) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(ii) Ademais, caso a Devedora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 11.2.2 (xv), a Securitizadora poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Devedora.

11.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.2.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver),a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(i) deste Termo de Securitização.

11.2.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

11.2.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia especial de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora deverá, imediatamente, **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

11.2.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(ii) abaixo.

11.2.8. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, **(i) (a)** com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, **(b)** com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(iii)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(iv)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

11.2.9. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

página na rede mundial de computadores (https://www.opeacapital.com/pt/), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

12.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

12.4. Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente Fiduciário dos CRI.

12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela 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 sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência 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 neste Termo de Securitização.

12.5.1. 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 presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6. Dever de Diligência. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de instituição custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

12.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.7. Fornecimento de Informações Relativas às CCI. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

12.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

12.7.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.7.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8. 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 as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, resguardado o direito de indenização caso a multa seja decorrente de atos exclusivos de terceiros;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

13.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que 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.

13.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

13.3. 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.

13.4. 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.

13.4.1. 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, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, 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, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor 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.

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

13.6. Não obstante o disposto no parágrafo 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

13.8. 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 a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

13.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

13.9.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.9 acima, 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.

13.9.2. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

14.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

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

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

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

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

14.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;

(xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios s, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Operação, conforme aplicável.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste 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 neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

14.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.

14.4. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.

14.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

14.6. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

14.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

14.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

14.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

14.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. 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 Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; ou

(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou

(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 20 (vinte) 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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. 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 Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.3. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

15.4. Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização, 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, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.6. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 5.

15.8. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.

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

15.10. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, atualização monetária dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva Série; **(3)** data de vencimento dos CRI da respectiva Série; **(4)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de Titulares dos CRI da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 16; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

16.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

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

16.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

16.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

16.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

16.4.2. 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

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

16.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.6. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50%

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (https://www.opeacapital.com/pt/).

16.7. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.8. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

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

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

16.9. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

16.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

16.10.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

16.10.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

16.10.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.11. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, 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.

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

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

16.14. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

16.15. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

16.15.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 16.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

16.16. Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(i) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) maioria dos CRI em circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(ii) *Waiver*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e

(iii) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou do CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

16.17. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Companhia.

17.2. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI composta por uma parcela única no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) por série, mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(a) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social –

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(2) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos 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";

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(b) os valores indicados nas alíneas (a) e (1) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(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/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(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*; e

(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 Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

título de "abort fee";

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação de Securitização, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(vii) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(viii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(xiv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xv) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

(xvi) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

17.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

17.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

17.2.3. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Operação de Securitização com recursos próprios.

17.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

17.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

17.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

mencionadas na Cláusula 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.6. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será constituído com valor de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

17.6.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

17.6.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 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.

17.6.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

assembleia especial convocada para este fim.

17.6.4. 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 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 Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

17.6.5. 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.

17.6.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

18.2.1. Pessoas físicas. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

18.2.2. Pessoas jurídicas. Como regra geral, os ganhos e 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, 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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

18.2.3. Regras específicas a depender do investidor. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

18.2.4. IRRF – Antecipação. O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

18.2.5. Dispensa de Retenção. Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

18.2.6. Tributação corporativa. 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, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

18.2.7. Tributação exclusiva na fonte. Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.

18.2.8. Fundos de investimentos. De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

18.2.9. PIS/COFINS. 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

18.2.10. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.11. Deduções no cômputo de PIS/COFINS. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

18.3.1. Pessoas físicas. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

18.3.2. Investidores 4.373. Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

18.4. Conceito JTF

18.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

18.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

aumento.

18.7. Discussões Legislativas. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

19. PUBLICIDADE

19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (https://www.opeacapital.com/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

19.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

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

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

20.2. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura do presente Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

22.5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

22.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.

22.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

22.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.11.1. Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

22.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

23. NOTIFICAÇÕES

23.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) 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
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br

23.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

24. LEI APLICÁVEL E FORO

24.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

25. ASSINATURA DIGITAL

25.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

25.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma)

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão Em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em [4 (Quatro) Séries], para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:	
R$[=], conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:	
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	R$[=]
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de [=] ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em [4 (Quatro) Séries], para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: R$[=], conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	R$[=]
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados de [=]%, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de [=]% ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em [4 (Quatro) Séries], para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: R$[=], conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	R$[=]
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de [=]% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: R$[=], conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	R$[=]
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a [=]%ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor,

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

	adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 ("Termo de Securitização") as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Despesas.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO V

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	11,2040%
15	15/01/2032	Sim	Não	0,0000%
16	15/07/2032	Sim	Sim	12,6177%
17	17/01/2033	Sim	Não	0,0000%
18	15/07/2033	Sim	Sim	14,4397%
19	16/01/2034	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2034	Sim	Sim	100,0000%

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2024
16/09/2024
15/10/2024
18/11/2024
16/12/2024
15/01/2025
17/02/2025
17/03/2025
15/04/2025
15/05/2025
16/06/2025
15/07/2025
15/08/2025
15/09/2025
15/10/2025
17/11/2025
15/12/2025
15/01/2026

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Data de Aniversário dos CRI IPCA
18/02/2026
16/03/2026
15/04/2026
15/05/2026
15/06/2026
15/07/2026
17/08/2026
15/09/2026
15/10/2026
16/11/2026
15/12/2026
15/01/2027
15/02/2027
15/03/2027
15/04/2027
17/05/2027
15/06/2027
15/07/2027
16/08/2027
15/09/2027
15/10/2027
16/11/2027
15/12/2027
17/01/2028
15/02/2028
15/03/2028
17/04/2028
15/05/2028
16/06/2028
17/07/2028
15/08/2028
15/09/2028
16/10/2028
16/11/2028
15/12/2028

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/01/2029
15/02/2029
15/03/2029
16/04/2029
15/05/2029
15/06/2029
16/07/2029
15/08/2029
17/09/2029
15/10/2029
16/11/2029
17/12/2029
15/01/2030
15/02/2030
15/03/2030
15/04/2030
15/05/2030
17/06/2030
15/07/2030
15/08/2030
16/09/2030
15/10/2030
18/11/2030
16/12/2030
15/01/2031
17/02/2031
17/03/2031
15/04/2031
15/05/2031
16/06/2031
15/07/2031
15/08/2031
15/09/2031
15/10/2031
17/11/2031

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/12/2031
15/01/2032
16/02/2032
15/03/2032
15/04/2032
17/05/2032
15/06/2032
15/07/2032
16/08/2032
15/09/2032
15/10/2032
16/11/2032
15/12/2032
17/01/2033
15/02/2033
15/03/2033
18/04/2033
16/05/2033
15/06/2033
15/07/2033
15/08/2033
15/09/2033
17/10/2033
16/11/2033
15/12/2033
16/01/2034
15/02/2034
15/03/2034
17/04/2034
15/05/2034
15/06/2034
17/07/2034

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO VI

Despesas *flat*

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**20.534.502,50**	**29,34**	**2,93350%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**16.190.918,54**	**23,13**	**2,31299%**
Comissão de Estruturação [1a] *(flat)*	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição [1c] *(flat)*	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação [1d] *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) [1d] *(flat)*	1.604.668,54	2,29	0,23%
Registros CRI	**379.911,90**	**0,54**	**0,05%**
CVM *(flat)*	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA *(flat)*	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	7.000,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**3.963.672,06**	**5,66**	**0,57%**
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.976,64	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	4.553,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.074,56	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Semestral)	1.365,93	0,00	0,00%
Custodiante (primeira parcela)	9.561,37	0,01	0,00%

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Custodiante (Anual)	8.854,45	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	11.951,72	0,02	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	332.885,13	0,48	0,05%
Auditor Independente da Devedora (flat)	734.693,88	1,05	0,10%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,00	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,01	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	5.040,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	0,40%
Valor Líquido	**679.465.497,50**		

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP.	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	12,0%

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação			
Total		**700.000.000**	**100,0%**

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R$)

		Imóveis Lastro		
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	0	59.516.177
	2S/27	59.516.177	0	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	0	59.516.177
	2S/28	59.516.177	0	59.516.177

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

2029	1S/29	59.516.177	0	59.516.177
	2S/29	59.516.177	0	59.516.177
2030	1S/30	0	-	0
	2S/30	0	-	0
2031	1S/31	0	-	0
	2S/31	0	-	0
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: 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
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 - CRI
Número da Emissão: 295ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

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

_____

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021, junho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente, referente ao ano de 2023; - Relatório de Medição de Obras.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 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: (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 pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
Série: 231	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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)	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado. (Devedora - Tabas) (31-03-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023 e julho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Data de Vencimento: 20/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.
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	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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,	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. **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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 semestres encerrados 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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) - 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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)	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matricula 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
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora (30-03-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (27-01-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (28-07-2023) - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora (06-04-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (26-01-2024) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
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: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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-	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (15-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (17-07-2023); - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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, 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matriculas 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Data de Vencimento: 17/06/2041
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% 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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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, 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do ?Livro de Registro de Debêntures Nominativas? da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 30/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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 Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418,	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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, 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
Status: ATIVO	
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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
Série: 2	**Emissão:** 153

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 quaisquer recebíveis de	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.	

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:** 234

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	**Quantidade de ativos:** 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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)	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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;	

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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;	

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 24/06/2024	
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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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%,	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:** 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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%).
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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matricula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A. atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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;	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 950.084.669.121-4; 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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:	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

(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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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 matricula 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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: 20181120129024 6/8091829, 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 matricula 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: 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

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	
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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - 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 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	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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 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.**	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

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.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Demonstrações financeiras completas e auditadas anuais da	

DocuSign Envelope ID: C39C7BB9-E58D-4FED-B479-11B5862C3BBF

Devedora, (ii) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; (iii) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, pela Securitizadora, dos índices; (iv) comprovação da apuração, pela Securitizadora, dos índices acima; (v) Declaração anual dos Avalistas e do Garantidor informando sobre a ocorrência ou não de tais eventos, referentes ao ano de 2022.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") nos termos da Lei n° 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por meio do qual a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora") vinculou Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) de sua emissão aos certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries ("CRI") emitidos no âmbito do Termo de Securitização;

(II) em 17 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.",* de modo a corrigir erro de digitação, na descrição da Remuneração dos CRI PréxDI (conforme definida no Termo de Securitização) ("Primeiro Aditamento");

(iii) em 30 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", de modo a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e ajustar inconsistências pontuais verificadas na descrição da remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI e do Agente Fiduciário ("Segundo Aditamento");

(iv) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para ratificar o spread da Remuneração das Debêntures PréxDI inserida no Segundo Aditamento e alterar a tabela de despesas do constante no Anexo VI;

(v) em decorrência das alterações realizadas no Termo de Securitização, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do Anexo A deste aditamento; e

(vi) em razão da não integralização dos CRI até a presente data, fica dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização) para a formalização das alterações desejadas.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da*

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A." ("Aditamento"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir.

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(iii)** todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos.

CLÁUSULA 1 – DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem ratificar o spread da Remuneração das Debêntures PréxDI inserida no Segundo Aditamento, alterando a Cláusula 4.3.3 do Termo de Securitização.

1.2. Tendo em vista o disposto na Cláusula 1.1. acima, a Cláusula 4.3.3 do Termo de Securitização alterada passará a vigorar com a seguinte nova redação:

> "***4.3.3.*** *Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:*
>
> $$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$
>
> *onde:*
>
> *"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*
>
> *"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*
>
> *"FatorJuros" = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)$$

onde:

"taxa" = 12,1380;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro."

1.3. As Partes desejam alterar o Anexo I e o Anexo VI do Termo de Securitização.

1.4. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA 2– DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA 3– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Devedora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA 4– DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA 5 - DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(Página de assinaturas do "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.





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





DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento,

(3) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

(4) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização").

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 4 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores (conforme abaixo definido) nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a 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.

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a Grant Thornton Auditores

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substitui-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado 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 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (ii) da Cláusula 17.2 abaixo;

"Boletim de Subscrição das Debêntures": significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CCI": significa a CCI DI I, a CCI PréxDI, a CCI DI II e a CCI IPCA, em conjunto;

"CCI DI I": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI I por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI PréxDI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários PréxDI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários PréxDI por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI DI II": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários DI II, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI II por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"CCI IPCA": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA por ela representados será realizado pela Instituição Custodiante;

"Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"Código ANBIMA": significa, em conjunto o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, atualmente em vigor, e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, atualmente em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Complexos de Imóveis": significam as unidades imobiliárias de propriedade das SPEs integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

"Comunicação de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"Condições Precedentes": Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura e registro da Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legal da Companhia, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) sob o n.º 99568-7, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o nº 23.092.592/0001-14, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Contrato de Cessão Fiduciária" tem o significado atribuído na Cláusula 3.11(ii) abaixo.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Coordenadores": significa o Coordenador Líder, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. ("BTG Pactual") e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP Investimentos");

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e Créditos Imobiliários IPCA;

"Créditos Imobiliários DI I": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários PréxDI": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"Créditos Imobiliários DI II": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários IPCA": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries;

"CRI DI" significa, em conjunto, os CRI DI I, os CRI PréxDI e os CRI DI II;

"CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(ii) abaixo;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias de Titulares dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Aniversário": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2, item (iv), abaixo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2024;

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4 (v) abaixo;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.4(xv) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xx) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II": tem o significado atribuído na

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA": tem o significado atribuído na Cláusula 7.19 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures DI" significa, em conjunto, as Debêntures DI I, Debêntures PréxDI e as Debêntures DI II;

"Debêntures DI I": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures PréxDI": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures DI II": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures IPCA": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) série, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"Debêntures": significam as Debêntures DI I, as Debêntures PréxDI, as Debêntures DI II e as Debêntures IPCA em conjunto;

"Debenturista": significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"Devedora" ou "Companhia": significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; **(xi)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(xii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(xxv) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

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

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Exercício Social do Patrimônio Separado": encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"IBGE": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instrução RFB 1.037": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados" ou "Investidores": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina da Oferta": significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

"Lei 9.430": significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei Geral de Proteção de Dados": significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

"Meios de Divulgação": significam as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta": significa a presente oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

aplicáveis;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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;

"Participantes Especiais": possui o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Período de Capitalização": significa: o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoa": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 6.7.1 abaixo;

"Portaria RFB 488": significa a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4, item (xv) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5



"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI DI I": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI PréxDI": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI DI II": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Remuneração dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

alterada;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 156": significa a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Séries": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 3.1.4(iii) abaixo;

"SPEs" significa, em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 ("Canárias"); a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("JHSF Incorporações"); a **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70 ("JHSF FBV"); a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 ("Boa Vista"); a **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 ("São Sebastião"); e a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 ("RT 082 Empreendimentos").

"Taxa Substitutiva": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"Taxa DI": significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br);

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Termo de Securitização": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*";

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais);

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.4, itens (iii), (iv) e (vi), abaixo.

2.1.2. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.2.2. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Todas as Séries, independente de suas características pertencem e compartilham do mesmo lastro representados pelas Debêntures.

2.5. Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, o qual, por sua vez, será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.7. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430.

2.8. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

2.8.1. As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

2.9. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i)** Categoria: "Híbrido"; **(ii)** Concentração: "Concentrados"; **(iii)** Tipo de Segmento: "Outros"; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

3.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta 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 sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

3.1.2. Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devidamente arquivada na JUCESP em sessão de 17 de julho de 2024, sob o nº 266.417/24-3, e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" em 27 de julho de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Oferta; **(iii)** a constituição da Cessão

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Oferta, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*.

3.1.3. Aprovação Societária das SPEs. Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("Aprovação Societária SPEs", em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "Atos Societários") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores das SPEs para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.1.4. Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão de CRI corresponde à 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 295;

(iii) Número de Séries: a Emissão é realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI DI I", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI PréxDI", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI DI II", os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI IPCA", no sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iv) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na Data de Emissão, sendo (a) R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) correspondente aos CRI DI I; (b) R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) correspondente aos CRI PréxDI; (c) R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) correspondente aos CRI DI II; e (d) R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) correspondente aos CRI IPCA;

(v) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024;

(vi) Quantidade de CRI: são emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo (a) 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) CRI DI I; (b) 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) CRI PréxDI; (c) 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) CRI DI II; e (d) 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) CRI IPCA;

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

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

(ix) Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) Atualização Monetária dos CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;

(xi) Remuneração dos CRI DI I e Pagamento da Remuneração dos CRI DI I: os CRI DI I farão jus à Remuneração CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.1 e 4.44 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(xii) Remuneração dos CRI PréxDI e Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI farão jus à Remuneração CRI PréxDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.3 e 4.44 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI DI II e Pagamento da Remuneração dos CRI DI II: os CRI DI II farão jus à Remuneração CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.44 e 4.44 abaixo;

(xiv) Remuneração dos CRI IPCA e Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.5 e 4.4 abaixo;

(xv) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"); e **(b)** após a primeira Data de Integralização, **(1)** com relação aos CRI DI I, aos CRI PréxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, na forma das Cláusulas 4.3.1, 4.3.3 e 4.3.4 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e **(2)** com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 4.3.5 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após às 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.;

(xvi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos da intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização;

(xvii) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no 0 a este Termo de Securitização, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização");

(xviii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;

(xix) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição 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 **(b)** negociação no mercado secundário, no 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;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I: os CRI DI I têm prazo de vencimento

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI DI I"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI PréxDI: os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI PréxDI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II: os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2. 556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI DI II"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA: os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a "Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;

(xxv) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que o pagamento dos Encargos

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Moratórios será realizado e **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

(xxvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxvii) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(xxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxv) acima;

(xxix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso, proporcionalmente;

(xxxii) Garantias: será outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo **(a)** pelas SPEs, Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo; e **(b)** pela Devedora, Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 abaixo;

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;

(xxxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvi) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxvii) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxxviii) Código ISIN dos CRI DI I: BRRBRACRIOG8;

(xxxix) Código ISIN dos CRI PréxDI: BRRBRACRIOH6;

(xl) Código ISIN dos CRI DI II: BRRBRACRIOI4; e

(xli) Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2.

(xlii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Destinação dos Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3. Destinação dos Recursos das Debêntures. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.3.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Lastro", ou "Imóvel Lastro" individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do Anexo VII deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser 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. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.3.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VII deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.3.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo VII a este Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo VII a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

3.3.5. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)**

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja 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 Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

3.3.6. Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Devedora ("Subsidiária") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.3. acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

3.4. Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.3 até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

3.5.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.5.2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 3.3.5 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

3.5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

3.5.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

3.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.7. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, após o decurso de **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PréxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, observados os termos e condições estabelecidos a seguir,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

3.7.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

3.7.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.7.4, 3.7.5 e 3.7.6 abaixo.

3.7.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.7.4. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50%

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I" e "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II", respectivamente, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.7.5. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI", respectivamente):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{\wedge}\ (nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

3.7.6. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PréxDI, "Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI"; e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PréxDI, "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

onde:

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, 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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

3.7.7. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.7.8. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.7.9. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

3.7.10. O Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.8. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

3.9. Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.1. Na hipótese da Cláusula 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.9.2. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

conforme Cláusula 3.9.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 acima.

3.9.3. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

3.9.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.9.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i) (a)** com relação aos CRI DI I, CRI PréxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e **(b)** com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Amortização Extraordinária Obrigatória CRI decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove que a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Debenturista **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.1. A Emissora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.10.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e3.10.6 acima

3.10.3. O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.10.4. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

pelo prazo remanescente dos CRI DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II", respectivamente):

$$Prêmio = \{[(1 + 0{,}50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

3.10.5. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PréxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PréxDI, equivalente ao maior valor entre ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI"):

(i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PréxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PréxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; ou

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PréxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento, 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, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI PréxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PréxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI" e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI", respectivamente):

$$\boldsymbol{VP} = [\sum_{\boldsymbol{k=1}}^{\boldsymbol{n}} \left(\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}}\right) * \text{PVNa}]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI PréxDI;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PréxDI, sendo n um número inteiro;

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

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PréxDI, 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 dos CRI PréxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.

3.10.6. Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI"; e "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PréxDI, "Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;

"VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)\text{^}(nk/252)$$

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, utilizando-se a cotação indicativa divulgada

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 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 dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

onde:

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = 7,0163%.

3.11. Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão das Debêntures ("Imóveis Garantia"), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a SPEs, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedor ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

3.11.1. A Devedora compromete-se a, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso.

3.11.2. As Garantias Reais garantem as Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade dos CRI, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

3.11.3. A Securitizadora poderá excutir as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantia Real encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

3.11.4. As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretratável pelas

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

SPEs e pela Devedora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

3.11.5. Disposição dos Imóveis. Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, as SPEs poderão transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência dos Imóveis Garantia para outra sociedade que seja controlada, controladora ou sociedade sob controle comum da Devedora ("Novas SPEs"), desde que respeitadas as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.6. Alienação Fiduciária – Recomposição LTV. A Devedora poderá, em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outros imóveis do Complexos de Imóveis e que sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, que estejam livres e desembaraçados que qualquer Ônus e/ou restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo), exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido nos termos da Escritura de Emissão ("Alienação Fiduciária Recomposição LTV"), observados o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.7. A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.11.8. Liberação Parcial dos Imóveis em Razão de Amortização do Saldo das Obrigações Garantidas. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que **(a)** a Emissora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; **(b)** não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e **(c)** imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual 70% (setenta por cento) do montante

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de determinada unidade imobiliária.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI PréxDI e dos CRI DI II não será objeto de atualização monetária.

4.1.2. Atualização Monetária dos CRI IPCA. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{VN_a = VN_e \times C}$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator 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 NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA (inclusive) imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI IPCA (exclusive) imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

(i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iv) "Data de Aniversário dos CRI IPCA" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(v) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) 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; e

(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{NIkp} = NI_{k-1} \text{x } (1+\text{Projeção})$$

onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI

4.2.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI e/ou do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou de atualização monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures DI, e consequentemente dos CRI DI, ou da Atualização Monetária das Debêntures IPCA, e consequentemente dos CRI IPCA ("Taxa Substitutiva").

4.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.2.3. Caso a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI ou o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

4.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.2.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta)

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.2.5. As Debêntures DI, e consequentemente os CRI DI, deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série dos CRI DI, ou a Data de Pagamento de Remuneração, da respectiva Série dos CRI DI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da respectiva Remuneração dos CRI DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2.6. As Debêntures IPCA, e consequentemente os CRI IPCA, deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI IPCA, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.3. Remuneração dos CRI

4.3.1. Remuneração dos CRI DI I. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I").

4.3.2. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, o que ocorrer primeiro. A

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

Sendo que:

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,2000;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

4.3.3. Remuneração dos CRI PréxDI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos 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 dos CRI Pré xDI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PréxDI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI PréxDI"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI PréxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário dos CRI PréxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{Taxa}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)$$

onde:

"taxa" = 12,1380;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PréxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "*DP*" um número

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

inteiro.

4.3.4. Remuneração dos CRI DI II. sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,3500% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = (FatorDI\ x\ FatorSpread)$$

sendo que:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

FatorDI = produtório das Taxas DI, 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:

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

onde:

n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", 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, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

spread = 0,3500;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 11 e 15 são todos Dias Úteis.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.5. Remuneração dos CRI IPCA. sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa\ x\ (Fatos\ Juros - 1)$$

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

onde:

J_i = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"spread" = 7,0163; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento(exclusive), sendo "*DP*" um número inteiro.

4.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do 0 a este Termo de Securitização, nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração dos CRI"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo V** a este Termo de

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Garantia Firme").

6.1.1. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

6.3. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.4. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

6.5. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

6.6. Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.6.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

6.7.1. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

6.8. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

6.9. Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

6.10. Prazo Máximo de Distribuição. 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

6.11. 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.

6.12. Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

6.13. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

6.14. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, 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, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

7. ESCRITURAÇÃO

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

7.2. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

8. BANCO LIQUIDANTE

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

8.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.1.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

10.1.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

11.1. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

11.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

11.2.1. Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)**

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;

(vi) se a Devedora e/ou a SPE ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

(viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pela SPE sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

11.2.2. Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca;

(vii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(viii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

(ix) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(x) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Imóveis Lastro;

(xi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou

(xii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Debenturista tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

(xiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;

(xiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Cláusula 3.10.8, bem como opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);

(xvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

(xviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva autuação;

(xix) distribuição de dividendos caso a Devedora tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xx) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

(xxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xxiii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

(xxvi) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxvii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

financeira e a solvência da Devedora;

(i) Para fins deste Termo de Securitização:

(a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

(e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

(f) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Alienação Fiduciária de

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária;

(g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Emissora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima; e (ii) a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 acima.

(h) "Relatório de Controle LTV" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;

(i) "Valor dos Imóveis" significa o valor de avaliação dos Imóveis Garantia indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;

(j) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(ii) Ademais, caso a Devedora não entregue o Relatório de Controle LTV dentro dos prazos e conforme requisitos previstos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 11.2.2 (xv), a Securitizadora poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle LTV, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Devedora.

11.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.2.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver),a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(i) deste Termo de Securitização.

11.2.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

11.2.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia especial de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora deverá, imediatamente, **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

11.2.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(ii) abaixo.

11.2.8. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, **(i) (a)** com relação aos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, **(b)** com relação aos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(iii)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(iv)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

11.2.9. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

página na rede mundial de computadores (https://www.opeacapital.com/pt/), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

12.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

12.4. Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente Fiduciário dos CRI.

12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela 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 sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência 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 neste Termo de Securitização.

12.5.1. 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 presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.14 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6. Dever de Diligência. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de instituição custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

12.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.7. Fornecimento de Informações Relativas às CCI. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

12.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 12.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

12.7.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.7.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8. 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 as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, resguardado o direito de indenização caso a multa seja decorrente de atos exclusivos de terceiros;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

13.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que 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.

13.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

13.3. 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.

13.4. 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.

13.4.1. 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, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, 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, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor 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.

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

13.6. Não obstante o disposto no parágrafo 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

13.8. 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 a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

13.8.2. Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

13.9.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.9 acima, 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.

13.9.2. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

14.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

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

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

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

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

14.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;

(xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios s, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Operação, conforme aplicável.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste 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 neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

14.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.

14.4. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.

14.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

14.6. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

14.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

14.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

14.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

14.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. 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 Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; ou

(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou

(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 20 (vinte) 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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. 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 Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.3. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

15.4. Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização, 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, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.6. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 5.

15.8. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.

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

15.10. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, atualização monetária dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva Série; **(3)** data de vencimento dos CRI da respectiva Série; **(4)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

de Titulares dos CRI da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 16; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

16.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

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

16.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

16.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

16.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

16.4.2. 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

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

16.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.6. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50%

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (https://www.opeacapital.com/pt/).

16.7. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.8. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

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

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

16.9. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

16.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

16.10.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

16.10.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

16.10.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.11. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, 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.

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

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

16.14. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

16.15. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

16.15.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 16.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

16.16. Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(i) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) maioria dos CRI em circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(ii) *Waiver*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação de (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e

(iii) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou do CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

16.17. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Companhia.

17.2. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia, e **(b)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI composta por uma parcela única no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) por série, mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(a) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social –

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por série, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(v) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcela única de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(2) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos 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";

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(b) os valores indicados nas alíneas (a) e (1) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(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/MF nº 17.595.680/0001-36.

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(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*; e

(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 Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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;

(1) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

da comunicação do cancelamento da operação.

(vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais da primeira tranche no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, consequentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.500,00 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item (i) será devida a

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

título de "abort fee";

(c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;*

(d) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a 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 uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, 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 da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** 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;

(e) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação de Securitização, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(f) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(g) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

(h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(i) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(j) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

(k) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(vii) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(viii) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(xiv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xv) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

(xvi) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

17.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

17.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

17.2.3. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Operação de Securitização com recursos próprios.

17.3. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

17.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

17.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

mencionadas na Cláusula 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.6. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será constituído com valor de R$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

17.6.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

17.6.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora 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 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.

17.6.3. 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 dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

assembleia especial convocada para este fim.

17.6.4. 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 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 Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

17.6.5. 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.

17.6.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

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

17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

18.2.1. Pessoas físicas. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

18.2.2. Pessoas jurídicas. Como regra geral, os ganhos e 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, 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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

18.2.3. Regras específicas a depender do investidor. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

18.2.4. IRRF – Antecipação. O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.

18.2.5. Dispensa de Retenção. Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

18.2.6. Tributação corporativa. 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, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

18.2.7. Tributação exclusiva na fonte. Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.

18.2.8. Fundos de investimentos. De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

18.2.9. PIS/COFINS. 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

18.2.10. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.11. Deduções no cômputo de PIS/COFINS. Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

18.3.1. Pessoas físicas. Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

18.3.2. Investidores 4.373. Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF 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 JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

18.4. Conceito JTF

18.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

18.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei n° 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

aumento.

18.7. Discussões Legislativas. Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

19. PUBLICIDADE

19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (https://www.opeacapital.com/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

19.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

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

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.

20.2. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura do presente Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

22.5. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

22.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.

22.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

22.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.11.1. Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

22.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

23. NOTIFICAÇÕES

23.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) <u>se para a Emissora</u>:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) <u>se para o Agente Fiduciário dos CRI</u>:

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br

23.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

24. LEI APLICÁVEL E FORO

24.1. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

25. ASSINATURA DIGITAL

25.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

25.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma)

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão Em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais)
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo",

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA	
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")	
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22	
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo	
2. CUSTODIANTE	
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP	
3. DEVEDORA	
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")	
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65	
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar	
4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais)
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

8. GARANTIAS
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.
9. LOCAL DE PAGAMENTO
São Paulo - SP
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo
2. CUSTODIANTE
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP
3. DEVEDORA
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar
4. TÍTULO
O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5



("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II:

R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II:

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais)
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. A

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*,

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais)
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

	Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 4 (quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 12 de julho de 2024 ("Termo de Securitização") as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre as CCI, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e o Fundo de Despesas.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO V

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	100,0000%

CRI PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%
5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	100,0000%

CRI IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA amortizado**
1	15/01/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2025	Sim	Sim	6,7000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	15/07/2026	Sim	Sim	7,1811%

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

5	15/01/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	Sim	7,7367%
7	17/01/2028	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2028	Sim	Sim	8,3855%
9	15/01/2029	Sim	Não	0,0000%
10	16/07/2029	Sim	Sim	9,1530%
11	15/01/2030	Sim	Não	0,0000%
12	15/07/2030	Sim	Sim	10,0752%
13	15/01/2031	Sim	Não	0,0000%
14	15/07/2031	Sim	Sim	11,2040%
15	15/01/2032	Sim	Não	0,0000%
16	15/07/2032	Sim	Sim	12,6177%
17	17/01/2033	Sim	Não	0,0000%
18	15/07/2033	Sim	Sim	14,4397%
19	16/01/2034	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2034	Sim	Sim	100,0000%

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/08/2024
16/09/2024
15/10/2024
18/11/2024
16/12/2024
15/01/2025
17/02/2025
17/03/2025
15/04/2025
15/05/2025
16/06/2025
15/07/2025
15/08/2025
15/09/2025
15/10/2025
17/11/2025
15/12/2025
15/01/2026

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Data de Aniversário dos CRI IPCA
18/02/2026
16/03/2026
15/04/2026
15/05/2026
15/06/2026
15/07/2026
17/08/2026
15/09/2026
15/10/2026
16/11/2026
15/12/2026
15/01/2027
15/02/2027
15/03/2027
15/04/2027
17/05/2027
15/06/2027
15/07/2027
16/08/2027
15/09/2027
15/10/2027
16/11/2027
15/12/2027
17/01/2028
15/02/2028
15/03/2028
17/04/2028
15/05/2028
16/06/2028
17/07/2028
15/08/2028
15/09/2028
16/10/2028
16/11/2028
15/12/2028

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/01/2029
15/02/2029
15/03/2029
16/04/2029
15/05/2029
15/06/2029
16/07/2029
15/08/2029
17/09/2029
15/10/2029
16/11/2029
17/12/2029
15/01/2030
15/02/2030
15/03/2030
15/04/2030
15/05/2030
17/06/2030
15/07/2030
15/08/2030
16/09/2030
15/10/2030
18/11/2030
16/12/2030
15/01/2031
17/02/2031
17/03/2031
15/04/2031
15/05/2031
16/06/2031
15/07/2031
15/08/2031
15/09/2031
15/10/2031
17/11/2031

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Data de Aniversário dos CRI IPCA
15/12/2031
15/01/2032
16/02/2032
15/03/2032
15/04/2032
17/05/2032
15/06/2032
15/07/2032
16/08/2032
15/09/2032
15/10/2032
16/11/2032
15/12/2032
17/01/2033
15/02/2033
15/03/2033
18/04/2033
16/05/2033
15/06/2033
15/07/2033
15/08/2033
15/09/2033
17/10/2033
16/11/2033
15/12/2033
16/01/2034
15/02/2034
15/03/2034
17/04/2034
15/05/2034
15/06/2034
17/07/2034

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO VI

Despesas *flat*

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 95.000,00	6,15%	R$ 101.225,36	Lobo de Rizzo
LO Adicional	Flat	R$ 10.000,00	6,15%	R$ 10.655,30	Lobo de Rizzo
Assessor Legal	Flat	R$ 200.000,00	9,50%	R$ 220.994,48	Mattos Filho
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	R$ 4.000,00	12,15%	R$ 4.553,22	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador e Liquidante	Mensal	R$ 1.600,00	11,15%	R$ 1.800,79	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 139.250,00	0,00%	R$ 139.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.000,00	0,00%	R$ 7.000,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 214,90	0,00%	R$ 214,90	B3

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.979,00	0,00%	R$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 29.239,00	0,00%	R$ 29.239,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 210.000,00	0,00%	R$ 210.000,00	CVM
Total				**R$ 582.612,46**	

**a depender do número de notas a serem verificadas*
***taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*
****caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.200,00	19,53%	R$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Semestral	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	9,65%	R$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador e Liquidante	Mensal	R$ 1.600,00	11,15%	R$ 1.800,79	Itaú

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.040,00	0,00%	R$ 5.040,00	B3
Total				**R$ 42.714,61**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 38.400,00	19,53%	R$ 47.719,65	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Verificação Semestral	Anual	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	9,65%	R$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador e Liquidante	Anual	R$ 19.200,00	11,15%	R$ 21.609,45	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R$ 5.760,00	0,00%	R$ 5.760,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 60.480,00	0,00%	R$ 60.480,00	B3
Total				**R$ 167.354,45**	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	615.891.775	88,0%
SP Surf Club Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP.	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	84.108.225	12,0%

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação			
Total		**700.000.000**	**100,0%**

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R$)

		Imóveis Lastro		
Anos	**Semestres**	**Reserva Cidade Jardim**	**SP Surf Club**	**Total**
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	0	59.516.177
	2S/27	59.516.177	0	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	0	59.516.177
	2S/28	59.516.177	0	59.516.177

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

2029	1S/29	59.516.177	0	59.516.177
	2S/29	59.516.177	0	59.516.177
2030	1S/30	0	-	0
	2S/30	0	-	0
2031	1S/31	0	-	0
	2S/31	0	-	0
Total		**615.891.775**	**84.108.225**	**700.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: 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
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 - CRI
Número da Emissão: 295ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

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

_____

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021, junho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente, referente ao ano de 2023; - Relatório de Medição de Obras.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 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: (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 pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
Série: 231	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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)	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado. (Devedora - Tabas) (31-03-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, dezembro de 2021, junho de 2022 e dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023 e julho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias de suas demonstrações financeiras da Tabas e da declaração anual de não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022 e 2023;	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Data de Vencimento: 20/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.
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	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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,	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. **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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 semestres encerrados 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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) - 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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)	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matricula 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
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora (30-03-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (27-01-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (28-07-2023) - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora (06-04-2023) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação (26-01-2024) - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos da Destinação referente ao 2° semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
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: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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-	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (15-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (17-07-2023); - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas da Devedora e das Garantidoras referente ao exercício social encerrado em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Epson Incorporação LTDA, Epson Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epson Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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, 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matriculas 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Data de Vencimento: 17/06/2041
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% 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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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, 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do ?Livro de Registro de Debêntures Nominativas? da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 30/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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 Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418,	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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, 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
Status: ATIVO	
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:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.330.000,00	**Quantidade de ativos:** 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. **CDI + 2% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matriculas 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
Série: 2	**Emissão:** 153

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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 nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 quaisquer recebíveis de	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:** 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 237
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: 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.	

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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) - Arquivamenteo 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:** 234

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	**Quantidade de ativos:** 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Volume na Data de Emissão: R$ 41.536.000,00	**Quantidade de ativos:** 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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)	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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;	

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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;	

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 24/06/2024	
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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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%,	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:** 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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%).
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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 166.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas, NATALINA MATIAS RODER, DANIEL PINHEIRO BARBOSA, SURÉIA VIEIRA COQUEIRO BARBOSA; (II) Cessão Fiduciária: Relativas às CPR Financeira (cédula de produto rural financeira). (III) Cash Collateral: em caso de insuficiência de valor da cessão fiduciária para cumprir com a razão garantida, a devedora deverá realizar depósito em dinheiro na conta centralizadora equivalente ao valor necessário para que a razão de garantia seja respeitada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matricula n° 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A. atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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;	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 950.084.669.121-4; 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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:	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

(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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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 matricula 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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: 20181120129024 6/8091829, 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 matricula 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: 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

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	
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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.789 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - 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 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	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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 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.**	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

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.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022 e abril de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Demonstrações financeiras completas e auditadas anuais da	

DocuSign Envelope ID: 5572E90E-F99D-4BB1-9D37-C7851C8B17B5

Devedora, (ii) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; (iii) relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, pela Securitizadora, dos índices; (iv) comprovação da apuração, pela Securitizadora, dos índices acima; (v) Declaração anual dos Avalistas e do Garantidor informando sobre a ocorrência ou não de tais eventos, referentes ao ano de 2022.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

JHSF

ANEXO VI

INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E SEUS ADITAMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

1º Traslado do Livro nº 4819 - Fls 213/320

ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Aos **doze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro (12/07/2024)**, no 19º Tabelião de Notas da Capital, sito à Avenida Rebouças, nº 3839, perante mim, tabelião substituto, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:

1. **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293, regida pelo contrato social consolidado em 08/04/2024 e registrado na JUCESP sob nº 135.953/24-8 em sessão de 15/04/2024, neste ato devidamente representada, conforme cláusula 7ª do Contrato Social, por sua administradora, **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN**, brasileira, arquiteta, casada, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 33.136.000-7 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 325.250.328-02; e por seu bastante procurador, **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** brasileiro, nascido aos 12/02/1963, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 094.643.938-90, representação essa feita nos termos da procuração lavrada nestas Notas aos 18/08/2023, no Livro 4690 as folhas 003; ambos com endereço profissional no domicílio da referida sede ("Canárias");

2. **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações"), regida pelo contrato social consolidado datado de 08/04/2024 e registrado na JUCESP sob nº 135.883/24-6 em sessão de 12/04/2024, neste ato devidamente representada na forma do Contrato Social, conforme cláusula 7ª do Contrato Social por: **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN** e **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** supra qualificados;

3. **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838 regida pelo contrato social consolidado datado de 01/03/2024, e registrado na JUCESP sob nº 093.943/24-6, em sessão de 18/03/2024, neste ato devidamente representada, conforme cláusula 7ª do Contrato Social por: **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN** e **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** supra qualificados;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

4. **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497, regida pelo contrato social consolidado datado de 09/05/2024, e registrado na JUCESP sob nº 182.526/24-0 em sessão de 22/05/2024, neste ato devidamente representada, conforme cláusula 7ª do Contrato Social por: **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN** e **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** supra qualificados;

5. **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV e Companhia Boa Vista "Fiduciantes") neste ato representada por seus Administradores, **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN** e **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** supra qualificados;

6. **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** companhia securitizadora, 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/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social**,** registrada perante a JUCESP sob NIRE 35300157648, regida por seu estatuto social consolidado conforme "Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 07 de agosto de 2023" e registrada perante a JUCESP em sessão de 23/08/2023 sob nº 340.626/23-9, neste ato, devidamente representada por **THIAGO STOROLI LUCAS**, brasileiro, declarando-se solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação – CNH, emitida pelo DETRAN/SP sob o nº de registro 06487560874 na qual consta o documento de identidade nº 451716887 SSPSP e o CPF nº 470.335.718-60, e **EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 23.099.843-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o número 216.064.508-75, ambos com endereço profissional na sede da empresa que ora representa("Securitizadora" ou "Fiduciária");

e, na qualidade de interveniente anuente,

7. **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da "Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária"

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de 27/06/2023, neste ato representada por seus diretores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa. ("Devedora"); e

8. **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-120 ("São Sebastião"), neste ato representada por: **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN** e **JOÃO ALVES MEIRA NETO,** supra qualificados;

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE

(i) a Canárias é a única proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis, todos desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, (a) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.178, 68.176, 68.186, 68.181, 68.188, 68.184 e 68.185, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("RGI de Porto Feliz"), correspondentes a unidades autônomas da Torre Birdie; (b) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.170, 68.166, 68.167, 68.175, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a unidades autônomas da Torre Eagle; e (c) imóveis objeto das Matrículas nºs 68.156, 68.151, 68.152, 68.155, 68.153, 68.157, 68.154, 68.161 e 68.158, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a unidades autônomas da Torre Albatroz, sendo a Torre Birdie, a Torre Eagle e a Torre Albatroz situadas na Rua 1, nº 2.085, no Condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no terreno constituído pelos lotes nºs 23, 24 e 25, do loteamento denominado "Boa Vista Village", no Bairro Caguassu, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Boa Vista Village"). CONSTRIÇÕES: Conforme registro nº 3 das matrículas nºs 68.151 e 68.175, os respectivos imóveis encontram-se atualmente alienados fiduciariamente ao Banco Bocom BBM S.A, cada um deles garantindo a dívida no valor de R$ 49.538.461,54, o que é de conhecimento e aceite das Partes;

(ii) a JHSF Incorporações é a única proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis, todos desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, (a) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044 e 287.045, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("18º RGI de São Paulo") correspondentes a unidades autônomas da Torre Jacarandá; (b) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.021, 287.030 e 287.013, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Buriti; (c) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.024, 287.025, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061 e 287.042, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Jequitibá; (d) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.033, 287.016, 287.059 e 287.041, todas do 18º RGI de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas da Torre Flamboyant; e (e) imóveis objeto das Matrículas nºs 287.007 e 287.012, correspondentes a unidades autônomas da Torre Sequoia, todas as torres integrantes do empreendimento denominado "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, s/n, do "Loteamento Cidade Jardim", no 13º Subdistrito – Butantã, na zona urbana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis Fasano Cidade Jardim"). CONSTRIÇÕES: Conforme verifica-se em cada uma das matrículas supra mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d" e "e", consta **(i)** na averbação nº 1, a instituição das servidões de passagem em favor de The São Paulo Tramway Light and Power Company Limited e SABESP Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, conforme lá descrito; **(ii)** na averbação nº 2, que o empreendimento onde localizam-se os imóveis foi submetido ao regime de afetação, conforme lá descrito; **(iii)** na averbação nº 3, que os imóveis estão alienados fiduciariamente ao Banco ABC do Brasil S/A, cada um deles garantindo dívida no valor de R$ 111.792,79, cujas constrições e ônus são de conhecimento e aceite das partes;

(iii) a Canárias é a única proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis, todos desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, (a) imóvel objeto da Matrícula nº 67.363 do RGI de Porto Feliz, correspondente a um terreno rural denominado "Estância 2F", situado no Bairro São Sebastião, também conhecido como Indaiatuba, no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo; e (b) objeto da Matrícula nº 9.990, do Ofício de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("RGI de Boituva" e, em conjunto com o RGI de Porto Feliz e o 18º RGI de São Paulo, os "Cartórios de RGI"), correspondente ao Lote de terreno nº 4, Quadra "L", do loteamento denominado "Residencial Ferrara", no Bairro Cagerê, zona de expansão urbana da Cidade de Iperó, de uso residencial unifamiliar ("Imóvel Ferrara", sendo o itens "a" a "c" acima em conjunto, os "Imóveis Loteamento Canárias"). CONSTRIÇÕES: Conforme averbações nº 2 e nº 5 da matrícula supra mencionada no item "b", o Imóvel está sujeito a restrições urbanísticas conforme

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Contrato Padrão arquivado em processo de loteamento;

(iv) a JHSF FBV é a única proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis, todos desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, objeto das Matrículas nºs 54.738 e 54.740, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a terrenos situados à Avenida 9, constituídos pelos Lotes 6 e 8, da Quadra 64 do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista – Fase II", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Boa Vista II");

(v) a JHSF FBV é a única proprietária e legítima possuidora dos seguintes imóveis, cujos respectivos títulos de aquisição estão pendentes de registro, todos desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, objeto (a) das Matrículas nºs 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942 do RGI de Porto Feliz, correspondentes a lotes residenciais mistos, denominados, respectivamente Lote A, B, C, D, E e F todos desmembrados do Lote 2 da Quadra G do Loteamento denominado "Loteamento Canárias", no Bairro São Sebastião, também conhecido como Indaiatuba e Caguassu, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo; e (b) das Matrículas nºs 65.920, 65.921 e 65.922, todas do RGI de Porto Feliz, correspondentes a terrenos situados às Ruas B e C, constituídos pelos Lotes 2, 3 e 4 da Quadra V do Loteamento denominado "São Sebastião", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis JHSF FBV");

(vi) a Boa Vista é a única proprietária e legítima possuidora do seguinte imóvel, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, objeto da Matrícula nº 49.579, do RGI de Porto Feliz, correspondente ao terreno situado à Rua N, constituído pelo Lote 14 da Quadra 09, do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóvel Boa Vista I – Companhia");

(vii) a RT 082 Empreendimentos é a única proprietária e legítima possuidora do seguinte imóvel, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, objeto da Matrícula nº 61.346, do RGI de Porto Feliz, correspondente ao terreno situado à Rua L, constituído pelos Lotes 1 e 2 da Quadra 10, do Loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no Bairro Indaiatuba, na zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóvel Boa Vista I – RT 082");

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(viii) a JHSF Incorporações é a única proprietária e legítima possuidora do seguinte imóvel, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, objeto das Matrículas nº 198.799 do 18º RGI de São Paulo, correspondentes ao Apartamento 2, da Torre 5, Edifício Tuias, Setor Residencial II empreendimento denominado "Parque Cidade Jardim", integrante do "Condomínio Cidade Jardim", situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e de leito da Rua Inocêncio Nogueira, nas áreas designadas "III-S" e "IV-U", no Sítio Potreiro, no 13 Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóvel Parque Cidade Jardim" e, quando em conjunto com, os Imóveis Boa Vista Village, os Imóveis Fasano Cidade Jardim, os Imóveis Loteamento Canárias, os Imóveis Boa Vista II, os Imóveis JHSF FBV, o Imóvel Boa Vista I – Companhia e o Imóvel Boa Vista I – RT 082, simplesmente os "Imóveis"). ÔNUS: Conforme verifica-se na matrícula supra mencionada, consta **(i)** na averbação nº 1, que o empreendimento onde localiza-se o imóvel foi submetido ao regime de afetação, conforme lá descrito; **(ii)** na averbação nº 3, que parte do terreno onde localiza-se o imóvel foi declarada área de reserva legal para preservação de área verde para lote, conforme lá descrito; **(iii)** na averbação nº 4, que foi instituída servidão de passagem, perpétua e gratuita, em favor de Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo;);

(ix) os Imóveis de propriedade das Fiduciantes encontram-se devidamente descritos e caracterizados conforme **Anexo I** ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo);

(x) na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA") foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Devedora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;

(xi) nas reuniões de sócias das Fiduciantes realizadas em 12 de julho de 2024 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a constituição desta Alienação Fiduciária, nos termos do presente Instrumento de Alienação Fiduciária; e **(b)** a autorização à diretoria das Fiduciantes para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Operação de Securitização (conforme definido abaixo) e a constituição desta Alienação Fiduciária;

(xii) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Devedora, a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;

(xiii) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(xiv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

(xv) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI", "Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(xvi) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"); e

(xvii) as Fiduciantes desejam alienar fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) assumidas pela Devedora, os Imóveis em favor da Fiduciária, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar a presente "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento de Alienação Fiduciária") que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão *inter vivos* ("ITBI"), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, em garantia a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, os Imóveis e seus frutos, conforme descritos e caracterizados no **Anexo I** a este instrumento, nos termos da Lei nº 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que esta detenha ou venha a possuir, nos termos e condições previstos neste Instrumento de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros.

1.1.2. Os Imóveis estão devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs (i) 68.178, 68.176, 68.186, 68.181, 68.188, 68.184, 68.185, 68.170, 68.167, 68.175, 68.156, 68.151, 68.152, 68.155, 68.153, 68.157, 68.154, 68.166, 68.158, 67.363, 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 54.738,

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

54.740 65.920, 65.921, 65.922, 49.579, 61.346 e 68.161 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP; (ii) 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044, 287.045, 287.021, 287.030, 287.013, 287.025, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061, 287.042, 287.033, 287.016, 287.059, 287.041, 287.007, 287.012, 287.024 e 198.799 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e (iii) 9.990 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP cujas descrições estão inseridas no Anexo I, denominado como "descrição dos imóveis".

1.1.3. Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, as Fiduciantes declaram que os Imóveis foram adquiridos de acordo com os seguintes títulos, devidamente registrados nos Cartórios de RGI: **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.** matrícula nº 67.363, adquirido conforme registro anterior matrícula nº 66.421 de 03/08/2022; matrículas nº 68.151, 68.152, 68.153, 68.154, 68.155, 68.156, 68.157, 68.158, 68.161, 68.166, 68.167, 68.170, 68.175, 68.176, 68.178, 68.181, 68.184, 68.185, 68.186 e 68.188, adquiridos conforme registro anterior nº 6 da matrícula nº 66.435 de 10/08/2023, todos do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz deste Estado; matrícula 9.990, adquirida através de Instrumento Particular da 11ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, em 08 de novembro de 2017, procedeu-se a incorporação, conforme Av. 4 de 08/02/2019. **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA**, matrículas nº 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044, 287.045, 287.021, 287.030, 287.013, 287.025, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061, 287.042, 287.033, 287.016, 287.059, 287.041, 287.007, 287.012 e 287.024, adquiridos conforme registros anteriores, R.18/138.894, de 01/11/2010; R.9/138.895, de 04/09/2009; R.9/138.896, de 22/10/2009; R.12/138.898, de 15/06/2012; R.15/138.899, de 10/02/2011; R.10/138.900, de 15/12/2010; e, R.6/191.131, de 27/11/2009; e matrícula nº 240.371 de 06/04/2017, e matrícula nº 242.419 de 03/10/2017 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, matrícula nº 198.799 conforme registro anterior R.03/173.754, R.06/174.345, feitos em 30/11/2004 e matrícula nº 177.061 (fusão) de 20/05/2005 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA**., matrículas nº 54.738 e 54.740, adquiridos através de Av. nº 9, conforme instrumento particular de 2ª alteração contratual, datado de 13/04/2021, efetuada aos 18/05/2023 em ambas as matrículas do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz deste Estado. **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA**, matrícula nº 49.579, adquirido conforme registro anterior nº 9 da matrícula 14.516 de 16/10/2007 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz deste Estado. **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, matrícula nº 61.346, adquirido através de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 27/07/2021 pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, sob livro nº 6076, folha 21, conforme registro nº 3 de 01/09/2021 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz deste Estado.

1.1.3.1. Os Imóveis JHSF FBV foram transferidos pela Canárias e pela São Sebastião à JHSF FBV, mediante operações societárias compreendidas pelos seguintes instrumentos: Instrumento Particular da 3ª (Terceira) Alteração e Consolidação do Contrato Social, todos ainda pendentes de registro perante o RGI de Porto Feliz/SP.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

1.1.4. Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Securitização (em conjunto "Documentos da Securitização").

1.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.

1.1.6. Sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes não poderão transmitir, ceder, onerar e/ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis, seus frutos e/ou dos direitos de sua titularidade sobre os Imóveis, sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária, exceto pela (a) transferência dos Imóveis pelas Fiduciantes para (a.1) a Devedora; ou (a.2) outra sociedade que seja controlada da Emissora ("Novas SPEs") desde que os ônus decorrentes da presente Alienação Fiduciária sejam integralmente mantidos, desde que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de uma Fiduciante efetuar a transferência dos Imóveis para uma Nova SPE, sendo certo que, na hipótese do item "(a.2)" acima, deverão ser observadas as respeitadas as seguintes condições: (i) a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; e (ii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária ("Condições para Disposição"); e (b) pela locação dos Imóveis a terceiros.

1.1.7. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções ou instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a esta Alienação Fiduciária e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente ônus nos Imóveis, não podendo as Fiduciantes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere aos Imóveis, observado o disposto na Cláusula Terceira abaixo.

1.1.8. *Condição suspensiva*. Única e exclusivamente em relação a determinados Imóveis JHSF FBV, O presente Contrato, e, consequentemente, a outorga de garantia sobre os Imóveis JHSF FBV, está condicionada à implementação de condição suspensiva, na forma do artigo 125 da Lei nº 10.406, de10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), consistente no registro dos títulos aquisitivos dos Imóveis JHSF FBV, conforme descritos na Cláusula 1.1.3.1. deste Contrato, perante o RGI de Porto Feliz/SP ("Condição Suspensiva").

1.1.8.1. A JHSF FBV deverá agir de forma diligente, de modo a cumprir a Condição Suspensiva no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, prorrogável por 1 (um) período adicional de 120 (cento e vinte) dias, desde que as Fiduciantes comprovem a manutenção de prenotação, bem como que estão envidando os seus melhores esforços para cumprir tempestivamente eventuais exigências

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

apresentadas pelos Cartórios de RGI. A Condição Suspensiva será considerada cumprida, para todos os fins, mediante a apresentação, pela JHSF FBV ao Agente Fiduciário, de certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis JHSF FBV, evidenciando o registro da aquisição de propriedade de referidos imóveis pela JHSF FBV.

1.1.8.2. A Canárias e a São Sebastião comparecem a este ato anuindo expressamente com a constituição de alienação fiduciária sobre os Imóveis JHSF FBV, pela JHSF FVB em favor do Agente Fiduciário, em todos os seus termos, para todos os fins de direito, nada tendo a opor.

1.2. Observada a Cláusula 1.1.8., operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, pelas Fiduciantes ao Agente Fiduciário, mediante o registro, às expensas das Fiduciantes, deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante os Cartórios de RGI, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. O registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária deverá ser providenciado pelas Fiduciantes previamente realização da Operação de Securitização, nos prazos ora previstos.

1.2.1. Observada a Cláusula 1.1.8., mediante o registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante os Cartórios de RGI, nos termos previstos na Cláusula 1.2 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes, possuidoras diretas com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

1.2.2. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária bem como encaminhar ao Agente Fiduciário comprovação do registro previsto na Cláusula 1.2 acima em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas atualizadas dos Imóveis com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

1.2.3. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 1.2.2 acima, as Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, (i) a comprovar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da presente data, a prenotação deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante os Cartórios de RGI; e (ii) proceder ao registro deste Contrato perante os Cartórios de RGI em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, prazo este prorrogável por 60 (sessenta) dias adicionais, desde que as Fiduciantes comprovem que a prenotação está mantida, bem como que estão envidando os seus melhores esforços para cumprir tempestivamente eventuais exigências apresentadas pelos Cartórios de RGI.

1.2.4. A posse direta de que ficarão investidas as Fiduciantes, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

hipótese, a livre utilização dos Imóveis por sua conta e risco, inclusive mediante locação dos mesmos a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, as Fiduciantes a manter, conservar e guardar os Imóveis, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

1.2.4.1. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao imposto sobre propriedade territorial rural. A observância do prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis citado acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

1.3. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

1.4. As Partes desde já reconhecem que este Instrumento de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado os termos da Escritura de Emissão.

(ii) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures.

(iii) **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(iv) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente. As Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão) terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(v) **Remuneração das Debêntures**: **(a)** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Remuneração das Debêntures PréxDI"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(c)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e **(d)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures PréxDI e a Remuneração das Debêntures DI II, a "Remuneração"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(vi) **Data de Emissão das Debêntures**: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é aquela definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

(vii) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

(viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão.

(ix) **Amortização Programada das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

das Debêntures será amortizado anualmente, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

(x) **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(xi) **Local de Pagamento**: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido).

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as Debêntures. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ADICIONAIS E DESAPROPRIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais

3.1. Conforme previsto na Cláusula 6.25.7 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá em caso de descumprimento do Índice LTV (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido na Escritura de Emissão), constituir alienação fiduciária sobre outras unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme abaixo definido) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis e (b) estejam livres e desembaraçadas de qualquer Ônus e restrição ("Novos Imóveis"), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido na Escritura de Emissão),

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido ("Alienação Fiduciária Novos Imóveis").

3.1.1. Para fins deste Instrumento, "Data de Verificação" significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 (seis) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.1 acima; e (ii) a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o perito compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.1 acima.

3.2. Para fins da Alienação Fiduciária Novos Imóveis, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

(i) a Devedora deverá notificar por escrito a Securitizadora ("Notificação de Inclusão"), solicitando a inclusão dos Novos Imóveis, que estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição, e apresentando cópia das matrículas dos Novos Imóveis expedida há no máximo 1 (um) mês, bem como seu laudo de avaliação atualizado há, no máximo 1 (um) ano da data da Notificação de Inclusão, e realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.026.144/0001-13; ou **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"). A contratação, pelas Fiduciantes, de qualquer outra empresa de avaliação que não as Avaliadoras deverá ser previamente aprovada em sede de Assembleia Especial dos CRI;

(ii) a Devedora deverá, ainda, indicar, a seu exclusivo critério, qual o escritório de advocacia de primeira linha e comprovada experiência no segmento imobiliário que irá realizar a auditoria jurídica sobre os Novos Imóveis, conforme o caso, às expensas da Devedora, cujo escopo deverá corresponder, no mínimo, aquele da auditoria jurídica dos Imóveis (e seus proprietários atuais e anteriores, conforme o caso) ora alienados ("Assessor Legal");

(iii) a Securitizadora deverá confirmar, com base **(a)** no Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), que, na data da Notificação de Inclusão, o(s) Novo(s) Imóvel(eis) possui(em) valor de mercado suficiente para que o Índice LTV estabelecido nos termos da Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão seja restabelecido e **(b)** nas respectivas matrículas, que o(s)

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Novo(s) Imóvel(eis) estão localizados na região correspondente aos Imóveis e integram os Complexos de Imóveis;

(iv) a Securitizadora deverá receber do Assessor Legal relatório de auditoria legal do(s) Novo(s) Imóvel(eis), sem ressalvas, confirmando a propriedade dos Novo(s) Imóvel(eis), inexistência de ônus, encargos ou gravames, e inexistência de pendências ambientais, ou quaisquer outras pendências que impeçam ou possam impedir o registro da Alienação Fiduciária sobre os Novos imóveis e/ou a constituição e execução da garantia na forma descrita neste Instrumento de Alienação Fiduciária.

3.3. Para fins do disposto acima, será considerado (i) "Data Limite para Recomposição do Índice LTV" o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Debenturista constatou e comunicou a Emissora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 7.1.2 (xv) da Escritura de Emissão (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 70% (setenta por cento) do Valor dos Imóveis; e (ii) "Complexos de Imóveis" significa as unidades imobiliárias integrantes dos empreendimentos imobiliários Boa Vista Golf Residence, Boa Vista Village, Fasano Residences Cidade Jardim, Loteamento Canárias, Fazenda Boa Vista, Fazenda Boa Vista – Fase II, São Sebastião, Parque Cidade Jardim, conforme identificados no preambulo deste instrumento.

3.4. Atendido integralmente o procedimento indicado na Cláusula 3.2 acima, as Partes poderão, sem necessidade de aprovação da Securitizadora nem dos titulares dos CRI, realizar a inclusão do(s) Novo(s) Imóvel(eis), mediante aditamento a este Instrumento de Alienação Fiduciária, com a consequente alteração do **Anexo I** deste Instrumento de Alienação Fiduciária, conforme modelo previsto no **Anexo III** deste Instrumento de Alienação Fiduciária, para que este passe a refletir a oneração do(s) Novo(s) Imóvel(eis) pela Alienação Fiduciária.

3.4.1.1. Na hipótese de a proprietária do Novo Imóvel ser pessoa diversa das Fiduciantes, a Devedora deverá fazer com que referida proprietária celebre aditamento à Escritura de Emissão e instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente idênticos aos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, observando, em relação a tal instrumento, todos os prazos e formalidades constantes da Cláusula 3.5 e seguintes abaixo.

3.5. O registro do instrumento de que trata a Cláusula 3.3 ou 3.4.1.1 acima, conforme o caso, perante os Cartórios de RGI deverá ser providenciado pelas Fiduciantes e/ou Devedora até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV, prazo este prorrogável por 30 (trinta) dias desde que as Fiduciantes e/ou Devedora comprove que cumpriu eventuais exigências apresentadas pelos Cartórios de RGI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva exigência e que comprove que a prenotação está mantida.

3.5.1. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária comprovação do registro previsto na Cláusula 3.5 acima em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído,

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas dos Novo(s) Imóvel(eis) com a evidência da averbação.

3.5.2. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 3.5 acima, as Fiduciantes se obrigam a comprovar à Fiduciária, bem como ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da respectiva assinatura, a prenotação de referido aditamento perante os Cartórios de RGI.

3.5.3. A recomposição do Índice LTV em desconformidade com o critério estabelecido nesta Cláusula 3 e na Escritura de Emissão dependerá de prévia e expressa aprovação dos titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.6. Na hipótese de desapropriação total dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da prévia indenização paga pelo poder expropriante ao beneficiário com relação aos Imóveis, a qual deverá ser depositada na Conta Centralizadora e integralmente utilizada para pagamento total ou parcial das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 3.6.3 abaixo.

3.6.1. Na qualidade de proprietária dos Imóveis, a Fiduciária poderá questionar em juízo ou fora deste o valor da indenização paga pelo poder expropriante, requerendo a sua majoração, se pertinente, hipótese na qual as Fiduciantes comprometem-se a cooperar com a Fiduciária, conforme venha a ser solicitado.

3.6.2. No caso de desapropriação, confisco ou embargo que (i) implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis, (ii) afete o Índice LTV (de forma que se torne superior ao percentual previsto na Cláusula 7.1.2. (xv) da Escritura de Emissão), ou (iii) comprometa o pontual pagamento das Debêntures, observado o prazo previsto na Escritura de Emissão para sanar a respectiva desapropriação, confisco ou embargo, a Securitizadora convocará assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre **(i)** um reforço de garantia, por meio da apresentação de nova garantia pela Fiduciária, sendo certo que, no caso de constituição de alienação fiduciária sobre Novos Imóveis, observar-se-ão os procedimentos indicados nas Cláusulas 3.2 acima e seguintes, até a data limite para a recomposição do Índice LTV, a partir da Data de Verificação (conforme definido na Escritura de Emissão); ou **(ii)** o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a desapropriação, confisco ou embargo não gere as hipóteses previstas nos termos desta Cláusula 3.6.2, não será convocada assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre o referido assunto, sem prejuízo da obrigação de comunicar a que se refere a Cláusula 9.1, (xi) abaixo.

3.6.3. Se a indenização efetivamente paga pelo poder expropriante ao beneficiário for superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue às Fiduciantes, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de solicitação por escrito à Fiduciária, sob pena de multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

em atraso e juros de mora calculados desde a data do inadimplemento, até a data em que os recursos forem efetivamente entregues às Fiduciantes, à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados *pro rata temporis* sobre o montante assim devido e não transferido às Fiduciantes, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito. Se a indenização efetivamente paga pelo poder expropriante for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciantes, continuando a responsabilidade das Fiduciantes pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – DA LIBERAÇÃO DOS IMÓVEIS EM RAZÃO DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

4.1. Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia dos titulares de CRI, desde que (a) a Devedora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; (b) não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e (c) imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual a 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações.

4.2. A liberação dos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os seguintes procedimentos:

(i) em decorrência da amortização das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá enviar pedido de liberação do Imóvel à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, contendo no mínimo as seguintes informações: (a) solicitação de liberação do Imóvel; (b) indicação do Imóvel a ser liberado; (c) memória de cálculo demonstrando que a liberação do Imóvel pretendido não resultará em descumprimento do Índice LTV, com base nos critérios estabelecidos na Cláusula 4.1 acima e na Escritura de Emissão;

(ii) em nenhuma hipótese será permitida a liberação de fração de Imóvel;

(iii) recebida a comunicação de que trata o inciso (i) acima, e mediante a confirmação do cálculo apresentado pela Devedora, e pleno cumprimento dos requisitos descritos na

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Cláusula 4.1. acima, a Securitizadora apresentará termo de liberação de Imóvel em até 10 (dez) Dias Úteis para formalização da liberação de garantia.

4.3. A liberação de qualquer dos Imóveis em desconformidade com o critério estabelecido nesta Cláusula 4 e na Escritura de Emissão dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINTA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1. O não pagamento de qualquer valor, pela Devedora, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Quarta ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, bastará para a configuração da mora.

5.2. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora acarretará às Fiduciantes a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

5.3. Após o decurso do prazo previsto na Cláusula 5.4 abaixo, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão, a Fiduciária poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

5.4. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 9.514, as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

5.5. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará as Fiduciantes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Fiduciantes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.6. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial dos Cartórios de RGI ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 5.3 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação dos Imóveis ("Registro de Títulos e Documentos"), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal das Fiduciantes ou por procuradores regularmente constituídos;

(iii) a intimação será feita às Fiduciantes, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;

(iv) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local dos Imóveis, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento de Alienação Fiduciária sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(v) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial dos Cartórios de RGI que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local dos Imóveis não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514;

(vii) havendo mais de um Imóvel alienado fiduciariamente, não tendo sido convencionada a vinculação de cada Imóvel a uma parcela da dívida, poderá ser implementada excussão em ato simultâneo ou em atos sucessivos, a critério das Fiduciantes, até a integral quitação das Obrigações Garantias; e

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(viii) caso os Imóveis estejam localizados em comarcas ou circunscrições diferentes, a intimação da Devedora e das Fiduciantes poderá ser realizada uma única vez, por qualquer dos Cartórios de RGI competentes.

5.7. Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade das Fiduciantes e da Devedora informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo certo que presume-se que as Fiduciantes e/ou a Devedora encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontradas no local dos Imóveis nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de as Fiduciantes e/ou Devedora terem fornecido contato eletrônico neste Instrumento de Alienação Fiduciária, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

5.8. As Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

5.9. Purgada a mora perante os Cartórios de RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

5.10. O não pagamento, pelas Fiduciantes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Quarta, bastará para a configuração da mora.

5.11. No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quinta deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

5.12. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar às Fiduciantes, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

CLÁUSULA SEXTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1. Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 5.3 acima, e consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula dos Imóveis, deverão os Imóveis ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;

(ii) o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público (conforme definido abaixo);

(iii) não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para os Imóveis, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 6.2 abaixo. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público;

(iv) os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização dos Imóveis ou em outro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis não houver

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados às Fiduciantes mediante correspondência dirigida aos endereços constantes da Alienação Fiduciária, inclusive aos endereços eletrônicos;

(v) a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor; e

(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado às Fiduciantes o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iv) desta Cláusula 6.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio das Fiduciantes, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

6.2. Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 6.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) valor dos Imóveis é o Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, nele incluído o valor das construções;

(ii) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(b) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

(c) Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e/ou Imposto Territorial Rural, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas aos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pelas Fiduciantes, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público, atualizado pelo IPCA (conforme definido abaixo), e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão)

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

vier a ser imitida na posse dos Imóveis. A desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciantes;

(e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) "Despesas" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(a) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

(c) a comissão do leiloeiro e;

(d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento de Alienação Fiduciária.

6.3. No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto na Cláusula 6.1, inciso (iii) acima:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação dos Imóveis, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda dos Imóveis, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.4 abaixo;

(ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor total da dívida, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

(iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do valor total da dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal;

(iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público (conforme definido abaixo); e

(v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes aos Imóveis, as Fiduciantes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução.

6.4. Observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária disponibilizará o sobejo às Fiduciantes em até 5 (cinco) dias da venda dos Imóveis em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.5.14, e disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

6.5. Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis pelas Fiduciantes no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público atualizado pelo IPCA, e devida desde a data de alienação dos Imóveis em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com os Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão) vier a ser imitida na posse dos Imóveis, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitido na posse dos Imóveis.

6.5.1. Ainda, em caso da não desocupação pelas Fiduciantes ou devolução pelas Fiduciantes dos Imóveis no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta das Fiduciantes, as quais serão consideradas líquidas e certas.

6.5.2. Caso um dos Imóveis esteja locado, a respectiva locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.

6.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição das Fiduciantes, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, as Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

6.7. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor das Fiduciantes, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal das Fiduciantes pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe os parágrafos 5º e 6º, do artigo 27 da Lei 9.514. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução, de modo que as Fiduciantes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o valor venal e o Valor de dos Imóveis que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

6.8. Nos termos do parágrafo 10 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

6.9. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição das Fiduciantes não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda dos Imóveis para

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito das Fiduciantes à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

6.10. Fica desde já estabelecido que eventual terceiro adquirente dos Imóveis deverá, nos termos do anúncio da venda dos Imóveis nos leilões públicos, tomar ciência dos termos das convenções de condomínio dos Imóveis vigentes à época, conforme aplicável.

6.11. Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quinta, resultando na consolidação da propriedade dos Imóveis dados em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

CLÁUSULA SÉTIMA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

7.1. O valor de mercado dos Imóveis, na data deste Instrumento de Alienação Fiduciária, corresponde ao "Valor dos Imóveis" atribuído nos termos da Escritura de Emissão para a mensuração do Índice LTV, isto é, à soma dos valores atribuídos às "unidades" equivalente a **(i)** R$ 218.800.000,00, correspondente aos 19 Imóveis na Boa Vista Village (Golf Residence); **(ii)** R$ 414.197.000,00, correspondente aos 28 Imóveis do Fasano Cidade Jardim (Fasano Residence); e **(iii)** R$ 20.782.500,00, em relação ao Imóvel Parque Cidade Jardim, com base no laudo de avaliação emitido em 16 de maio de 2024, elaborado pela Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda.; **(iv)** R$ 356.220.000,00, correspondente a 15 imóveis localizados na Fazenda Boa Vista., com base no laudo de avaliação emitido em 29 de janeiro de 2024, elaborado pela Cushman & Wakefield, Brasil, relatórios estes a serem atualizados anualmente conforme disposto abaixo. O Valor dos Imóveis será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público"), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

7.1.1. As Fiduciantes se obrigam a apresentar o Laudo de Avaliação correspondente ao imóvel objeto da Matrícula nº 9.990, do RGI de Boituva, até, no máximo, 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme definição constante no Termo de Securitização).

7.1.2. As Partes acordam desde já que, caso o valor mínimo de mercado para fins de leilão indicado no Laudo de Avaliação quanto ao imóvel objeto da Matrícula nº 9.990, do RGI de Boituva, seja diverso daquele ora previsto, as Partes deverão celebrar aditamento a este Contrato exclusivamente de modo a refletir o valor final indicado no referido Laudo de Avaliação, sem que, para tanto, seja necessária a obtenção de anuência previa pela Fiduciária e/ou pelos Titulares dos CRI.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

7.2. O Valor dos Imóveis indicado na Cláusula 7.1 acima deverá ser atualizado anualmente, em cada Data de Verificação. Caso as Fiduciantes não realizem a atualização do Valor dos Imóveis, para fins de elaboração do Relatório de Controle LTV (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão e aqui previstos, fica desde já autorizado à Fiduciária e o Agente Fiduciário seguir com a contratação dos Avaliadores para a realização de tal atualização, às expensas das Fiduciantes, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas.

7.2.1. A Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, às expensas das Fiduciantes, no máximo uma vez ao ano, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os Imóveis, a qualquer momento, sem a necessidade de aprovação prévia pela assembleia de Titulares de CRI, desde que referida avaliação ou reavaliação for comprovadamente necessária para cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou neste Instrumento de Alienação Fiduciária.

7.3. A atualização do Valor Mínimo dos Imóveis para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento de Alienação Fiduciária, ou da aprovação prévia de qualquer das Partes ou, ainda, de titulares dos CRI, sendo que caso o valor dos Imóveis convencionado neste Instrumento de Alienação Fiduciária seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

7.3.1. As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula 7.1 e seguintes acima venham a ocorrer, a Fiduciária poderá solicitar, mediante notificação a ser encaminhada às Fiduciantes, em até 5 (cinco) dias corridos, contados da data de não purgação da mora, ou as Fiduciantes, por sua iniciativa, poderão promover a contratação, às expensas das Fiduciantes, de um laudo de avaliação dos Imóveis por Avaliadora, com intuito de atualizar o valor de avaliação do Imóvel, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 7.2 acima, para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária.

7.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor dos Imóveis indicado na Cláusula 7.1 acima, atualizado na forma da Cláusula 7.2 acima.

CLÁUSULA OITAVA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

8.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar aos Cartórios de RGI os respectivos termos de liberação emitidos pela Fiduciária, de forma a consolidar na pessoa das Fiduciantes a plena propriedade dos Imóveis. O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Fiduciária **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas; ou **(ii)** na forma do disposto na Cláusula Terceira acima, sob pena de multa legal.

8.1.1. A Fiduciária se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante os Cartórios de RGI antes do prazo indicado no inciso (i) da Cláusula 8.1 acima.

CLÁUSULA NONA– OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS FIDUCIANTES

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelas Fiduciantes neste Instrumento de Alienação Fiduciária, nos demais Documentos da Securitização e aquelas decorrentes da legislação, as Fiduciantes obrigam-se a:

(i) cumprir o disposto em cada Documento da Securitização de que seja parte, neste Instrumento de Alienação Fiduciária e/ou em lei aplicável;

(ii) sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.2 e seguintes acima, tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) dias contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;

(iii) defender, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, os direitos da Fiduciária sobre os Imóveis, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente aos Imóveis; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pelas Fiduciantes ou obrigações por este assumidas neste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(iv) obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;

(v) exceto conforme autorizado expressamente nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e dos demais Documentos da Securitização, não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre os Imóveis; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Imóveis, salvo os ônus resultantes deste Instrumento

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

de Alienação Fiduciária; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento de Alienação Fiduciária; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor dos Imóveis;

(vi) na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Imóveis (exceto por aqueles decorrentes da Cláusula Terceira acima, observados os termos e condições ali previstos), obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;

(vii) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 11.1 abaixo e no **Anexo IV** a este Instrumento de Alienação Fiduciária, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu Instrumento de Alienação Fiduciária social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;

(viii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, e às suas expensas, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento de Alienação Fiduciária ou da lei aplicável;

(ix) exceto com relação aos atos de disposição expressamente autorizados por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária, em especial o disposto na Cláusula Terceira acima, manter e preservar a titularidade válida e plena dos Imóveis, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento de Alienação Fiduciária) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(x) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária, em especial o disposto na Cláusula Terceira acima;

(xi) notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo as Fiduciantes) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento de Alienação Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre os Imóveis no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;

(xii) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre os Imóveis pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade comprovadamente suspensa;

(xiii) adiantar ou reembolsar à Fiduciária e/ou aos titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovadas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Fiduciária ou transferência do produto da execução da Alienação Fiduciária e a extinção e/ou execução deste Instrumento de Alienação Fiduciária (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio) ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este);

(xiv) fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento de Alienação Fiduciária relacionados aos Imóveis que a Fiduciária possa vir a, razoavelmente, solicitar em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado, em até 1 (um) Dia Útil após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento de Alienação Fiduciária;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(xv) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento de Alienação Fiduciária, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(xvi) dar ciência deste Instrumento de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se as Fiduciantes integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento de Alienação Fiduciária;

(xvii) contabilizar adequadamente a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme o caso;

(xviii) cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária, observados os procedimentos descritos na Cláusula Quarta deste Instrumento de Alienação Fiduciária, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;

(xix) comunicar a Fiduciária caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado aos Imóveis que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento de Alienação Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;

(xx) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento de Alienação Fiduciária, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(xxi) permitir à Fiduciária inspecionar os Imóveis sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 1 (um) Dia Útil;

(xxii) responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;

(xxiii) manter ou prover pela obtenção de todos os direitos, autorizações e licenças necessários para o desenvolvimento de atividades nos Imóveis, e manter a titularidade válida e plena dos Imóveis;

(xxiv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(xxv) fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor dos Imóveis que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis

(xxvi) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra do Imóvel, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor; e

(xxvii) cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pelas Fiduciantes nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa.

9.2. Sem prejuízo da Cláusula 9.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis às Fiduciantes exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao IPTU. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

9.3. Se as Fiduciantes e/ou a Devedora deixarem de cumprir qualquer avença contida no presente Instrumento de Alienação Fiduciária, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Fiduciantes e/ou a Devedora, conforme o caso, serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento de Alienação Fiduciária, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Fiduciantes das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DAS FIDUCIANTES

10.1. As Fiduciantes declaram e asseguram à Fiduciária que, nesta data:

(i) estão devidamente constituídas e validamente existentes segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possuem os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento de Alienação Fiduciária e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;

(ii) estão devidamente autorizadas a celebrar este Instrumento de Alienação Fiduciária e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e cumprimento deste Instrumento de Alienação Fiduciária pelas Fiduciantes e a consumação das operações nele previstas foram validamente autorizadas nos termos da lei, de seus contratos sociais e de outros documentos societários aplicáveis às Fiduciantes;

(iv) o presente Instrumento de Alienação Fiduciária foi validamente celebrado pelas Fiduciantes e constitui obrigação legal, válida e vinculante das Fiduciantes, exequível contra as Fiduciantes de acordo com seus termos e condições;

(v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais as Fiduciantes sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciantes, exceto pela Alienação Fiduciária sobre os Imóveis que integrará o patrimônio das Fiduciantes; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) exceto pelo registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante os Cartórios de RGI, nenhum protocolo, registro, autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores) será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento de Alienação Fiduciária pelas Fiduciantes, à consumação pelas Fiduciantes das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(vii) os representantes legais que assinam este Instrumento de Alienação Fiduciária têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(viii) a celebração deste Instrumento de Alienação Fiduciária e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável às Fiduciantes;

(ix) as previsões dos Documentos da Securitização consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

(x) são as únicas e legítimas possuidoras e proprietárias dos Imóveis, com exceção dos imóveis locados, cuja posse se encontra detida pelos respectivos locatários;

(xi) **(a)** os Imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem os Imóveis ou o seu entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre os Imóveis; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse dos Imóveis; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo os Imóveis, bem como não existe sobre os Imóveis qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, após as diligências necessárias, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo os Imóveis;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(xii) adquiriam os Imóveis de forma regular, possuindo sobre os Imóveis título bom, válido e negociável, tendo as Fiduciantes integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;

(xiii) os Imóveis não são foreiros à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;

(xiv) não têm conhecimento do fato de os Imóveis estarem localizados em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(xv) não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumar a presente Alienação Fiduciária;

(xvi) com exceção dos débitos de IPTU mencionados no Anexo I ao presente, os Imóveis não possuem quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, incluindo qualquer débito relacionado ao Imposto Territorial Rural ("ITR"), aos foros e laudêmios, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre os Imóveis e/ou decorrentes da exploração dos Imóveis foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente;

(xvii) não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção das locações existentes e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, os Imóveis;

(xviii) não concederam a terceiros quaisquer opções para adquirir os Imóveis, no todo ou em parte, não tendo os Imóveis sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório de RGI;

(xix) com exceção **(a)** do Auto de Infração nº 45005276, emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("**CETESB**") em 17 de maio de 2021; e **(b)** do Auto de Infração nº 45005277, emitido pela CETESB em 17 de maio de 2021, não têm conhecimento da existência de qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de qualquer forma, os Imóveis, sendo certo que **(a)** os Imóveis possuem todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades nos Imóveis, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(b)** a operação dos Imóveis não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não têm conhecimento de que os

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Imóveis estão incluídos em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não têm conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida nos Imóveis; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não têm conhecimento de que os Imóveis possuam qualquer contaminação ambiental ou que tenham abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizar os Imóveis ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

(xx) não têm conhecimento da existência de qualquer atividade comercial que pudesse ser considerada de uso nocivo ou que pudesse ter contaminado o substrato do solo, seja por produtos tóxicos ou químicos, que pudessem colocar em risco o uso dos Imóveis, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;

(xxi) têm plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas;

(xxii) possuem patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas aos Imóveis, na proporção dos Imóveis, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura, mas de acordo com a legislação hoje em vigor;

(xxiii) a procuração outorgada nos termos da Cláusula 11.1 abaixo e do **Anexo IV** a este Instrumento de Alienação Fiduciária foi devidamente outorgada em conformidade com o contrato social das Fiduciantes e assinadas pelos representantes legais das Fiduciantes e confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

(xxiv) não outorgaram ou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 11.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação aos Imóveis;

(xxv) mantiveram e manterão os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destinam, bem como farão as obras, manutenções e os reparos julgados necessários, sendo certo que esta obrigação poderá ser fiscalizada pela Fiduciária a qualquer tempo, mediante aviso prévio de, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis, comprometendo-se as Fiduciantes a permitir o ingresso da pessoa indicada pela Fiduciária para a execução de tais vistorias;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(xxvi) não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação aos Imóveis e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar, por qualquer forma, a presente garantia e/ou a capacidade das Fiduciantes de efetuar os pagamentos ou de honrar suas demais obrigações previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária ou as Obrigações Garantidas, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade dos Imóveis;

(xxvii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

(xxviii) a utilização dos Imóveis, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável aos referido Imóveis, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;

(xxix) todas as declarações das Fiduciantes que constam deste Instrumento de Alienação Fiduciária são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos.

10.2. As Fiduciantes serão responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão das declarações prestadas por ela. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Securitização.

10.3. As Fiduciantes se comprometem a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada um deles revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MANDATOS

11.1. As Fiduciantes nomeiam, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome das Fiduciantes, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

(i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

(a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa desta Alienação Fiduciária e dos Imóveis, nos termos da legislação aplicável;

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

(b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar este Instrumento de Alienação Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e

(c) representar as Fiduciantes, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas das Fiduciantes.

(ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Quarta deste Instrumento de Alienação Fiduciária, conservar e recuperar a posse dos Imóveis.

11.2. As Fiduciantes não se opõem à eventual cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Instrumento de Alienação Fiduciária pela Fiduciária, desde que seja previamente comunicada pela Fiduciária sobre a sua intenção e desde que a Alienação Fiduciária remanesça vinculada como garantia às Debêntures.

11.3. As Fiduciantes obrigam-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta cláusula e do **Anexo IV** a este Instrumento de Alienação Fiduciária, pelo maior prazo permitido em seu contrato social, e, assim, sucessivamente, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, e apresentá-las à Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer o número de vezes que for necessário até que sejam integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PRAZO DO INSTRUMENTO E VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA

12.1. O presente Instrumento de Alienação Fiduciária passará a viger a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Fiduciantes, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – SEGURO PATRIMONIAL

Até que o saldo devedor das Obrigações Garantidas tenha sido integral e irrevogavelmente pago, as Fiduciantes deverão manter os Imóveis segurados pelo valor total das Obrigações Garantidas ("Valor Segurado") junto a uma seguradora idônea, regularmente estabelecida no Brasil e de primeira linha (assim entendidas as 10 (dez) primeiras seguradoras listadas por valor do respectivo capital social, conforme o ranking publicado pela Superintendência de Seguros Privado), figurando a Fiduciária como única e exclusiva beneficiária da apólice e de qualquer indenização ("Seguro") em caso de quaisquer acidentes, incidentes, perdas, prejuízos ou danos nos Imóveis, suas benfeitorias e acessões ("Danos"), conforme os riscos cobertos na forma da Cláusula 13.3 abaixo.

13.3. O Seguro deverá cobrir todos os riscos referentes aos Imóveis tipicamente cobertos no ramo de atividades das Fiduciantes e no tipo dos Imóveis e que possam de alguma forma danificá-los, reduzir o seu valor ou destruí-los, incluindo, sem limitação, coberturas contra incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, quebra de vidros, responsabilidade civil do condomínio, vendaval, ciclone, furacão, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestres, fumaça, enchente, pragas, desmoronamento total ou parcial e demolições e remoção de entulho decorrentes de eventuais Danos nos Imóveis, suas benfeitorias e acessões.

13.4. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, cópia autenticada da apólice comprobatória da contratação do Seguro na forma prevista nesta Cláusula Décima Segunda, sob pena de, em não o fazendo, a Fiduciária restar autorizada a contratar o Seguro. Nesta hipótese, as Fiduciantes deverão reembolsar o prêmio da apólice de Seguro à Fiduciária dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. No mínimo 60 (sessenta) dias antes do vencimento da apólice do Seguro, deverão as Fiduciantes renovar o Seguro para manter os Imóveis segurados pelo Valor Segurado reajustado de acordo com o IPCA/IBGE, aplicando-se *mutatis mutandis* as disposições desta cláusula com relação a quaisquer renovações.

13.5. Se, por acaso, as Fiduciantes receberem qualquer valor referente a eventual indenização decorrente do Seguro, deverá transferi-la para a Fiduciária no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, no período em que tais quantias permanecerem com as Fiduciantes, esta será considerada fiel depositária da Fiduciária, com as obrigações decorrentes do Código Civil e da Constituição Federal.

13.6. Na ocorrência de Danos indenizados, a Fiduciária poderá utilizar o produto da indenização, a seu exclusivo critério, (i) no pagamento antecipado das Obrigações Garantidas, ou (ii) na sua entrega às Fiduciantes para que esta utilize os recursos para repor os Imóveis na condição anterior aos Danos.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

13.7. Em nenhuma hipótese na ocorrência de Dano poderão as Fiduciantes questionar a utilização dos recursos da indenização na forma do item (i) da Cláusula 13.6 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

14.2. As **Partes** optaram por não declarar a condição de PPE (Pessoa Politicamente Exposta) ou outros dados previstos no artigo 165-A Provimento CNJ n° 149/2023, para além do quanto já constante do presente instrumento.

14.3. Foram apresentadas as seguintes certidões e consultas:

14.3.1. Em nome da Canárias:

(i) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedidas em 14/06/2024;

(ii) Certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.3.2. Em nome da JHSF Incorporações:

(i) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedidas em 14/06/2024;

(ii) Certidão positiva de débitos trabalhistas com efeitos de negativa, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.3.3. Em nome da JHSF FBV:

(i) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedidas em 14/06/2024;

(ii) Certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.3.4. Em nome da Boa Vista:

(i) Em 12/07/2024 foi acessado o sítio eletrônico "https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Consultar?ni=03068790000135&TipoPesquisa=1&PeriodoInicio=2024-01-14&PeriodoFim=2024-07-12" na tentativa de extrair a certidão negativa de débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Ativa da União, em nome de Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário E Serviços De Concierge Ltda, o que não foi possível, tendo o resultado da busca apresentado a seguinte informação: "as informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN sobre o contribuinte 03.068.790/0001-35 são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet". A Parte Fiduciária declara-se ciente e dispensa outros esclarecimentos, inclusive a apresentação da referida certidão negativa, assumindo o risco jurídico da dispensa;

(ii) Certidão positiva de débitos trabalhistas, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.3.5. Em nome da RT 082 Empreendimentos:

(i) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedidas em 14/06/2024;

(ii) Certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.3.6. Em nome da Opea:

(i) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedidas em 29/05/2024;

(ii) Certidão negativa de débitos trabalhistas, expedida em 14/06/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

14.4 O disposto na Cláusula 14.1 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

14.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

14.4. As obrigações constituídas por este Instrumento de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

14.5. As Fiduciantes respondem por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária. Em particular, caberá às Fiduciantes apresentar a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Ativa da União, em seu nome, no ato da assinatura deste Instrumento de Alienação Fiduciária, necessária para o registro da presente Alienação Fiduciária.

14.5.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento de Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição dos Imóveis, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Instrumento de Alienação Fiduciária por tal motivo.

14.5.2. As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelos Cartórios de RGI, para fins de registro desta Alienação Fiduciária. O presente Instrumento de Alienação Fiduciária poderá ser aditado, sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI, em decorrência de exigências formuladas pelos Cartórios de RGI.

14.6. Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento de Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

14.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços indicados abaixo, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas **(i)** sob protocolo; **(ii)** com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; **(iii)** por telegrama nos endereços abaixo; ou **(iv)** por correspondência eletrônica, a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 3 (três) Dias Úteis após o envio da mensagem na forma dos incisos (i), (ii) ou (iii) desta Cláusula. Cada Parte deverá comunicar imediatamente e na forma desta cláusula às outras sobre a mudança de seu endereço.

Para as Fiduciantes:

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.
JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.
BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br
Para a Fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Para a Devedora:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

14.8. Para os fins e efeitos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, em especial das Cláusulas Quarta, Quinta e Sexta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

14.9. As Partes declaram que este Instrumento de Alienação Fiduciária integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a operação de Securitização.

14.10. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento de Alienação Fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

14.11. Entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária devida nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, qualquer dia que não seja sábado ou, domingo ou feriado declarado nacional; ou **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

prevista neste Instrumento de Alienação Fiduciária, qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados declarados nacionais e/ou dias em que não haja expediente nas repartições públicas das quais as Partes dependam para cumprir com as respectivas obrigações não pecuniárias.

14.12. Este Contrato poderá ser celebrado 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, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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.

14.12.1. Este Instrumento de Alienação Fiduciária 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 indicado abaixo.

14.13. Por cada uma das Partes, foi declarado, em relação a si e sob responsabilidade civil e criminal, que: (i) não estão incursas, por si próprias ou por seus representantes, em qualquer impedimento, vedação ou limitação legal, judicial, administrativa ou convencional para a realização do presente ato, não estando em regime falimentar, sob recuperação judicial ou extrajudicial, em estado de insolvência atualmente ou em decorrência deste ato; (ii) não é e nem mantém relação profissional ou pessoal com pessoa sancionada ou investigada de terrorismo, de seu financiamento ou de atos correlacionados, pela ONU, ou por designações nacionais; (iii) não faz parte de grupo econômico envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições de alto risco ou com deficiências estratégicas conforme comunicados do GAFI, ou que tenham tributação favorecida ou regime fiscal privilegiado conforme IN RFB 1037/2010.

14.14. Documentos Apresentados. Para além dos documentos cujas apresentações para o presente ato foram expressamente mencionadas acima, foram apresentados para este ato e ficam arquivados: (i) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários dos Imóveis, emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria de Finanças, ficando dispensada a apresentação das certidões dos imóveis que constam débitos, conforme planilha abaixo "anexo I"; (ii) Certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis; (iv) Documentos de identidade dos presentes; (v) Documentos societários das Partes.

14.15. Identidade e Capacidade das Partes. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento, ao que dou fé pública. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

14.16. Arquivamento. Todos os documentos arquivados, para este ato ficam salvos no Classificador Eletrônico e pastas pertinentes, identificados pela combinação da numeração do livro e a primeira página deste ato, nos formatos autorizados pelas normas aplicáveis.

14.17. Da Ressalva. Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

14.18. Caso exista alienação fiduciária constituída previamente à lavratura desta Escritura, que tenha por objeto, parcial ou totalmente, um ou mais dos Imóveis, conforme indicado nos Considerandos (i) a (ix), a alienação fiduciária objeto da presente Escritura, na parte e em relação aos imóveis previamente gravados por alienação fiduciária, ter-se-á por constituída em caráter de propriedade fiduciária superveniente, nos termos do artigo 22, parágrafo 3º da Lei nº 9.514/97, de modo que a eficácia desta dependerá do cancelamento daquela anteriormente registrada.

14.19. As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei nº 9.514, conforme alterada, o Agente Fiduciário poderá acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

14.20. *Cindibilidade do título*. Sem prejuízo do disposto, as Partes reconhecem que a "perfectibilização" desta garantia será realizada para cada Imóvel de maneira individualmente considerada, mediante o registro deste Contrato em cada uma das matrículas de cada um dos Imóveis, perante os competentes RGIs, admitindo-se, portanto, a cindibilidade deste título para registros em separado em cada uma das matrículas de cada dos Imóveis, de modo que, na hipótese em que não seja possível registrar este Contrato em determinada matrícula de determinado Imóvel, isto não constitua óbice para o registro quanto aos demais Imóveis, conforme manifestação de vontade das Partes consubstanciada neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

15.1. Este Instrumento de Alienação Fiduciária será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. As Partes definem o seguinte "Anexo I":

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Para imóveis urbanos:

RGI	Matrícula	Localização	Área Total	Cadastro Municipal	Débitos de IPTU	Forma de aquisição
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.178	Unidade autônoma n 111-2X da Torre Birdie, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no município de Porto Feliz/SP,, com direito a 1 vaga de garagem	743,026m²	01.5.039.2939.033.004	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.176	Unidade autônoma n 101-2B da Torre Birdie, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no	652,608m²	01.5.039.2939.031.004	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		município de Porto Feliz/SP,, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.186	Unidade autônoma n 311-1B2 da Torre Birdie, 3º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no município de Porto Feliz/SP,, com direito a 1 vaga de garagem	711,537m²	01.5.039.2939.041.004	R$ 9.582,17	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.181	Unidade autônoma n 201-1A da Torre Birdie, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	731,988m²	01.5.039.2939.036.004	R$ 9.834,82	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóv	68.188	Unidade autônoma n 411-	949,698m²	01.5.039.2939.043.004	R$ 12.908,44	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

eis de Porto Feliz/ SP		1D da Torre Birdie, 4º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	68.184	Unidade autônoma n 300-5A da Torre Birdie, 3º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences",no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	1.104,154m²	01.5.039.2939.039.004	R$ 14.878,25	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	68.185	Unidade autônoma n 310-2A da Torre Birdie, 3º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de	630,454m²	01.5.039.2939.040.004	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.170	Unidade autônoma n 211-2A3 da Torre Eagle, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	698,628m²	01.5.039.2939.023.003	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.166	Unidade autônoma n 111-2B3 da Torre Eagle, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	853,316m²	01.5.039.2939.019.003	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóv	68.167	Unidade autônoma n 200-	606,750m²	01.5.039.2939.020.003	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

eis de Porto Feliz/ SP		2G da Torre Eagle, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	68.175	Unidade autônoma n 410-2F da Torre Eagle, 4º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	802,569m²	01.5.039.2939.028.003	R$ 10.893,89	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	68.152	Unidade autônoma n 110-1X da Torre Albatroz, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no	915,708m²	01.5.039.2939.005.002	R$ 12.316,71	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.156	Unidade autônoma n 210-1B3 da Torre Albatroz, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	861,298m²	01.5.039.2939.009.002	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.151	Unidade autônoma n 101-2B da Torre Albatroz, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	656,840m²	01.5.039.2939.004.002	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.155	Unidade autônoma n 201-2A da Torre Albatroz, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	634,985m²	01.5.039.2939.008.002	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.153	Unidade autônoma n 111-2X da Torre Albatroz, 1º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	747,063m²	01.5.039.2939.006.002	R$ 10.047,77	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto	68.157	Unidade autônoma n 211-2B4 da Torre Albatroz, 2º pavimento, situada na rua 1,	657,840m²	01.5.039.2939.010.002	R$ 8.804,07	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Feliz/SP		nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.154	Unidade autônoma n 200-1A da Torre Albatroz, 2º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	737,306m²	01.5.039.2939.007.002	R$ 9.844,40	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.161	Unidade autônoma n 401-2D da Torre Albatroz, 4º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP,	858,853m²	01.5.039.2939.014.002	R$ 11.738,28	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		com direito a 1 vaga de garagem				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	68.158	Unidade autônoma n 300-5A da Torre Albatroz, 3º pavimento, situada na rua 1, nº 2085, no condomínio denominado "Boa Vista Golf Residences", no município de Porto Feliz/SP, com direito a 1 vaga de garagem	1.111.938m²	01.5.039.2939.011.002	R$ 14.891,61	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	287.019	Apartamento nº 740, localizado no 1º pavimento (7º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	783,255m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.028	Apartamento nº 840, localizado no 2º pavimento (8º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	781,426m¹	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.010	Apartamento nº 630, localizado no 1º pavimento (6º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São	755,050m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.011	Apartamento nº 640, localizado no 1º subsolo (6º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	1002,219m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.053	Apartamento nº 1130, localizado no 5º pavimento (11º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim,	652,020m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.054	Apartamento nº 1140, localizado no 5º pavimento (11º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	784,911m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.036	Apartamento nº 930, localizado no 3º pavimento (9º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento	1235,786m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.044	Apartamento nº 1030, localizado no 4º pavimento (10º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	645,972m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.045	Apartamento nº 1040, localizado no 4º pavimento (10º andar) da Torre Jacarandá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do	781,863m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.021	Apartamento nº 751, localizado no 1º pavimento (7º andar) da Torre Buriti, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	503,614m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.030	Apartamento nº 851, localizado no 2º pavimento (8º andar) da Torre Buriti, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de	499,393m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.013	Apartamento nº 651, localizado no 1º subsolo (6º andar) da Torre Buriti, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	498,952m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.025	Apartamento nº 820, localizado no 2º pavimento (8º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio	639,967m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.026	Apartamento nº 821, localizado no 2º pavimento (8º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	684,400m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.035	Apartamento nº 921, localizado no 3º pavimento (9º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor	808,552m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.017	Apartamento nº 721, localizado no 1º pavimento (7º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	681,106m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.051	Apartamento nº 1120, localizado no 5º pavimento (11º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado	638,960m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.052	Apartamento nº 1121, localizado no 5º pavimento (11º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	678,711m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São	287.060	Apartamento nº 1220, localizado no 6º pavimento (12º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade	637,386m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Paulo /SP		Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.061	Apartamento nº 1221, localizado no 6º pavimento (12º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	392,411	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São	287.042	Apartamento nº 1020, localizado no 6º pavimento (12º andar) da Torre Jequitibá, integrante do empreendimento "Fasano	642,476m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Paulo /SP		Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.024	Apartamento nº 811, localizado no 2º pavimento (8º andar) da Torre Flamboyant, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	502,561m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de São	287.033	Apartamento nº 911, localizado no 3º pavimento (9º andar) da Torre Flamboyant, integrante do empreendimento	500,083m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Paulo /SP		"Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.016	Apartamento nº 711, localizado no 3º pavimento (9º andar) da Torre Flamboyant, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	502,085m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóveis de	287.059	Apartamento nº 1211, localizado no 6º pavimento (12º andar) da Torre Flamboyant, integrante do	501,012m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

São Paulo /SP		empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.041	Apartamento nº 1011, localizado no 4º pavimento (10º andar) da Torre Flamboyant, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	504,115m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
18º Ofício de Registro de Imóv	287.007	Apartamento nº 550, localizado no 2º subsolo (5º andar) da Torre Sequóia,	530,046m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

eis de São Paulo /SP		integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	287.012	Apartamento nº 650, localizado no 2º subsolo (5º andar) da Torre Sequóia, integrante do empreendimento "Fasano Residences Cidade Jardim", situado na Rua Professor Doutor Antonio de Barros de Ulhoa Cintra, do loteamento Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	479,278m²	300.113.0009-1	R$ 64.5481,05 (contribuinte não individualizado)	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto	65.937	Um lote residencial misto, sem benfeitorias, lado ímpar,	3.113,94m²	01.5.015.2302.001.521	R$ 24.187,51	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Feliz/SP		denominado lote A, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	65.938	Um lote residencial misto, sem benfeitorias, lado ímpar, denominado lote B, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	2.615,42m²	01.5.015.2124.001.541	R$ 14.972,81	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de	65.939	Um lote residencial misto, sem benfeitorias,	2.865,71m²	01.5.015.2022.001.521	R$ 12.224,54	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Porto Feliz/ SP		lado ímpar, denominado lote C, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	65.940	Um lote residencial misto, sem benfeitorias, lado ímpar, denominado lote D, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	3.321, 94m²	01.5.015.1930.001.501	R$ 12.610,57	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóv	65.941	Um lote residencial misto,	3.468, 08m²	01.5.015.1768.001.581	R$ 21.249,44	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

eis de Porto Feliz/ SP		sem benfeitorias, lado ímpar, denominado lote E, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	65.942	Um lote residencial misto, sem benfeitorias, lado ímpar, denominado lote F, desmembrado do lote 2 da quadra G do loteamento denominado "Loteamento Canárias, no Bairro São Sebastião, Indaiatuba e Caguassu, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	6.614,59m²	01.5.015.1652.001.521	R$ 27.764,41	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	54.738	Um terreno, sem benfeitorias, situado à Avenida 9, constituído pelo lote nº 06 da quadra 64 do loteamento denominado "Fazenda Boa Vista – Fase II", no Bairro Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	10.140,32 m²	01.2.436.0619.001.691	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	R. 11 da Matrícula, por instrumentos particulares de 1 e 2ª alterações contratuais, datados de 04/01/2021 e 13/04/2021, devidamente registrados na JUCESP em 09/04/2021 e 21/05/2021, respectivamente.
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	54.740	Um terreno, sem benfeitorias, situado à Avenida 9, constituído pelo lote nº 08 da quadra 64 do loteamento denominado "Fazenda Boa Vista – Fase II", no Bairro Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	22.916,73 m²	01.2.436.0840.001.601	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	R. 8 da Matrícula, por instrumentos particulares de 1 e 2ª alterações contratuais, datados de 04/01/2021 e 13/04/2021, devidamente registrados na JUCESP em 09/04/2021 e 21/05/2021, respectivamente.
Registro de Imóveis de	65.920	Um terreno sem benfeitorias, lado ímpar, situado a Rua B, constituído pelo lote nº 02 da	4.410,21m²	01.2.454.0372.001.421	R$ 26.804,23	Assento de abertura da Matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Porto Feliz/ SP		Quadra V do Loteamento denominado "São Sebastião", nos Bairros Caguassu, São Sebastião e Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	65.921	Um terreno sem benfeitorias, lado ímpar, situado a Rua B, constituído pelo lote nº 03 da Quadra V do Loteamento denominado "São Sebastião", nos Bairros Caguassu, São Sebastião e Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	5.259, 12m²	01.2.454.0453.001.431	R$ 19.159,59	Assento de abertura da Matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/ SP	65.922	Um terreno sem benfeitorias, lado par, situado a Rua C, constituído pelo lote nº 04 da Quadra V do Loteamento denominado "São Sebastião", nos Bairros Caguassu,	4.724, 31m¹	01.2.454.0095.001.451	R$ 28.602,94	Assento de abertura da matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

		São Sebastião e Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	49.579	Um terreno sem benfeitorias, situado à Rua N, constituído pelo lote nº 14 da quadra 09, do loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no bairro Indaiatuba, zona de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	2.000,00m²	01.2.313.0735.001.351	[●]	Assento de abertura da matrícula
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	61.346	Um terreno sem benfeitorias, situado na Rua L, constituído pelos lotes nºs 01 e 02 da quadra 10, e respectivo prédio que recebeu o nº 533 da Rua L (conforme av 01 da matrícula) do loteamento denominado "Fazenda Boa Vista", no Bairro Indaiatuba, zona	6.053,20m²	01.2.314.0081.001.411	R$ 18.429,01	Assento de abertura da matrícula

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

		de expansão urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo				
18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo /SP	198.799	Apartamento nº 2, localizado no 2º andar, da Torre 5 – Edifício Tuias, do Setor Residencial II, do Parque Cidade Jardim, integrando do Condomínio Cidade Jardim, situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocêncio Nogueira, incluindo 07 vagas de garagem e 1 depósito indeterminado	1.354,10m²	300.005.0471-5	R$ 85.355,16	Assento de abertura da matrícula
Registro de Imóveis de Boituva/SP	9.990	Lote de terreno nº 4, da Quadra L, do Loteamento denominado "Residencial Ferrara", no Bairro Cagerê, Zona de Expansão Urbana da Cidade de Iperó, na Comarca de Boituva, de uso	3.274,11m²	12.0011.0050.00	[•]	Av. 4 da Matrícula, por instrumento particular de 11ª alteração contratual, devidamente registrada na JUCESP em 8/11/2017

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

		residencial, unifamiliar				

Para imóveis rurais:

RGI	Matrícula	Localização	Área Total	GEO	ITR (NIRF)	Débitos de ITR	CCIR	CAR	Proprietário
Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP	67.363	Um terreno rural, denominado Estância 2F, situado no Bairro São Sebastião, ou Indaiatuba, no município de Porto Feliz, Estado de São Paulo	29.314,61m²	N/A	0.335.894-1	N/A – apresentada Certidão Negativa de Débitos	61830904249	35406060401725	Assento de abertura da matrícula

16.2. As Partes definem o seguinte "Anexo II":

ANEXO II

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

***

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** companhia securitizadora, 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/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [●] de [●] de 2024, entre a Canárias Administradora de Bens Ltda., JHSF Inciorporações Ltda. JHSF FBV Empreendimentos Ltda., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

Serviços de Concierge Ltda. e RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda, a Securitizadora e a JHSF Participações S.A. ("Instrumento de Alienação Fiduciária"), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.[●] da matrícula nº [●] deste [●]º Cartório de Registro de Imóveis de [Cidade]/SP.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

Este termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste termo.

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

[●]

(inserir assinaturas)

16.3. As Partes definem o seguinte "Anexo III":

ANEXO III

MODELO DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

[●] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento, as partes:

9. **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

10. **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

11. **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

12. **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

13. **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV e Companhia Boa Vista "Fiduciantes");

14. **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** companhia securitizadora, 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/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária");

e, na qualidade de interveniente anuente,

15. **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Devedora");

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

CONSIDERANDO QUE:

(i) em [●] de junho de 2024, as Partes celebraram a "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento de Alienação Fiduciária"); e

(ii) nos termos previstos na Cláusula 3.4. do Instrumento de Alienação Fiduciária, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária para inclusão dos Novos Imóveis.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente "[●] Aditamento à Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Aditamento"), que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Os termos utilizados neste Aditamento iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Instrumento de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.2. As Partes alterar a definição de Imóveis, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a qual passa, a abranger os imóveis conforme descritos no Anexo A a este Aditamento, sendo certo que todas as referências ao termo "Imóvel" no Instrumento de Alienação Fiduciária passam, a partir desta data, a serem entendidas como uma referência à área descrita no Anexo A.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Fiduciantes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas na Cláusula 10 do Instrumento de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. As Fiduciantes se obrigam ainda, às suas expensas, a procederem ao registro deste Aditamento perante o Cartório de RGI competente [até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido na Cláusula [●] da Escritura de Emissão) / até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura deste Aditamento], prazo este prorrogável por 30 (trinta) dias, desde que as Fiduciantes e/ou Devedora comprovem estar envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de RGI e que comprove que a prenotação está mantida.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

4.2. As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Aditamento perante o Cartório de RGI em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas dos Imóveis com a evidência da averbação do presente Aditamento.

4.3. Sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.2 acima, as Fiduciantes se obrigam a comprovar à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da respectiva assinatura, a prenotação deste Aditamento perante o Cartório de RGI.

CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO

5.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Este Aditamento poderá ser celebrado 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, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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. Este 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 indicado abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

7.1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, [●] de [●] de 202[●].

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

[inserir páginas de assinaturas]

16.4. As Partes definem o seguinte "Anexo IV":

ANEXO IV

MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DAS FIDUCIANTES

Pelo presente instrumento de mandato,

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.650.293 ("Canárias");

JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0001-68, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.217.852.831 ("JHSF Incorporações");

JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.884.838, ("JHSF FBV");

BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.960.497 ("Boa Vista");

RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.612.249/0001-93, com seus atos societários arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.236.512.438 ("RT 082 Empreendimentos" e, em conjunto com Canárias, JHSF Incorporações, JHSF FBV e Companhia Boa Vista "Outorgantes");

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgada");

a quem confere amplos poderes para, agindo em seus nomes, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" datado de [●] de [●] de 2024, celebrado entre as Outorgantes, a Outorgada e outras partes, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Instrumento de Alienação Fiduciária"), com poderes para:

(i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

(a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Alienação Fiduciária e dos Imóveis, nos termos da legislação aplicável;

(b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar este Instrumento de Alienação Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e

(c) representar as Fiduciantes, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas das Fiduciantes.

(ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Quarta do Instrumento de Alienação Fiduciária, conservar e recuperar a posse dos Imóveis.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano, permanecendo em vigor até [●] de [●] de [●] ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de [●] de [●], na Cidade de [●], Estado [●], Brasil.

[●]

(inserir assinaturas)

As Partes têm ciência dos dispositivos contidos na Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, na Lei Federal 8.212/1991, todavia dispensaram as apresentações e seus arquivamentos nesta serventia, exceto as seguintes: **Certidão de Ônus e Propriedade do Imóvel** – relativa ao imóvel objeto desta, emitida em prazo legal, assinada digitalmente; **Certidões Positivas com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União** – emitidas aos 25/06/2024, válidas até 22/12/2024, sob códigos CEEF 5B6C A859 EFAE, 71C1 2679 5C46 9281, 5EFB C0D4 CDF9 B4D7, 856E 2E3A 9783 ACF3, C059 F257 3F28 56EE, 5BDC 8EFB 169A A024 e C0D5 9269 AB33 DE85; **DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** — Este 19º Tabelionato de Notas, nos termos do Artigo 6º, item III, da Lei nº 8.935/1994, e para cumprimento das normas da CGJ/SP, faz constar neste ato notarial que nesta data procedeu no *site* https://www.indisponibilidade.org.br da "Central de Indisponibilidade de Bens", criada pelo Provimento CGJ-SP nº 13/2012, prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado "negativo" para o CNPJ das ora fiduciantes, conforme comprova os respectivos códigos *HASH* para essa consulta: NUMERO_CODIGO_HASH **e** que este Tabelionato de Notas cientificou a parte da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuita e eletronicamente, nos termos da Lei Federal nº 12.440/2011, diretamente no sítio do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço Internet: www.tst.jus.br. **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** Disseram mais, as partes, que aceitam a presente escritura, como está redigida, por achá-la conforme e de

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

acordo com o que haviam entre si previamente convencionado, firmando-a de livre e espontânea vontade. **REQUERIMENTOS:** As partes autorizam desde já os atos necessários ou convenientes para o registro desta escritura. **DOI/SRF:** Emitida declaração sobre operação imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **DOS ARQUIVAMENTOS:** Conforme preceitua o Cap. XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Provimento nº 149/2023 - CNJ, todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam, nesta data, arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 19º Tabelionato de Notas da Capital, tendo como referência o número de ordem do protocolo informatizado deste mesmo ato notarial. **ENCERRAMENTO:** Pediram-me que lavrasse a presente escritura, que feita e sendo lida em voz alta, aceitaram-na por achá-la conforme, outorgam e assinam. Nada mais. Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE, Substituto do Tabelião, a lavrei. Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a) // BRENO PEREZ VICENTE - Assinado digitalmente em: 12/07/2024 19:11:54, JOAO ALVES MEIRA NETO - Assinado digitalmente em: 12/07/2024 18:59:39, THIAGO STOROLI LUCAS - Assinado digitalmente em: 12/07/2024 19:02:22, EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES – Assinado digitalmente em 12/07/2024 19:06:02, PATRICIA AYRES GDIKIAN - Assinado digitalmente em: 12/07/2024 19:15:49. TRASLADADA em 12 de julho de 2024. **Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE,** Tabelião Substituto o fiz extrair, conferi e porto por fé ser este traslado digital, cópia fiel do original que assino em público e raso.-

EM TESTº ( ) DA VERDADE

Assinatura digital de

Assinado digitalmente por:
MATHEUS AUGUSTO
BELMONT NOBRE
CPF: 097.288.744-05
Certificado emitido por AC
Certisign RFB G5
Data: 12/07/2024 19:48:23
03:00

MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE

TABELIÃO SUBSTITUTO

O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por **MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE (CPF: 097.288.744-05), Tabelião Substituto do 19° Tabelião de Notas da Capital de São Paulo,** sob a forma de documento eletrônico mediante processo

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n° 2200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R$ 899287,04; Ao Estado: R$ 255587,20; A Secretaria da Fazenda: R$ 174935,04; Santa Casa: R$ 8992,64; Ao Registro Civil: R$ 47331,20; Ao Tribunal da Justiça: R$ 61719,68; Ao Município: R$ 19233,28; Ministerio Público: R$ 43166,08; **TOTAL: R$ 1510252,16**

PROTOCOLO Nº: **226.223**
RECIBO nº: **57098**

Trasladada em seguida. A confirmação da autenticidade deste traslado poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site "https://selodigital.tjsp.jus.br/", mediante a informação do código de resposta rápida denominado "QRCode" ou pelo número do selo digital citado.

SELO DIGITAL: 1113441ES000000057982924R - R$ 23597,69
1113441ES0000000057982824T - R$ 23597,69
1113441ES0000000057982724V - R$ 23597,69
1113441ES0000000057982624X - R$ 23597,69
1113441ES0000000057982524Z - R$ 23597,69
1113441ES0000000579824241 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579823243 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579822245 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579821247 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579820249 - R$ 23597,69
1113441ES0000000057981924S - R$ 23597,69
1113441ES0000000057981824U - R$ 23597,69
1113441ES0000000057981724W - R$ 23597,69
1113441ES0000000057981624Y - R$ 23597,69
1113441ES0000000579815240 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579814242 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579813244 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579812246 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579811248 - R$ 23597,69
1113441ES0000000057981024A - R$ 23597,69
1113441ES0000000057980924T - R$ 23597,69
1113441ES0000000057980824V - R$ 23597,69
1113441ES0000000057980724X - R$ 23597,69
1113441ES0000000057980624Z - R$ 23597,69
1113441ES0000000579805241 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579804243 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579803245 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579802247 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579801249 - R$ 23597,69
1113441ES000000057980024B - R$ 23597,69
1113441ES000000057979924M - R$ 23597,69
1113441ES0000000057979824O - R$ 23597,69

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

www.cartoriotoledo.com.br
Av. Rebouças, 3839
Pinheiros - São Paulo – SP
(11) 3815-9855

1113441ES000000057979724Q - R$ 23597,69
1113441ES000000057979624S - R$ 23597,69
1113441ES000000057979524U - R$ 23597,69
1113441ES000000057979424W - R$ 23597,69
1113441ES000000057979324Y - R$ 23597,69
1113441ES0000000579792240 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579791242 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579790244 - R$ 23597,69
1113441ES000000057978924N - R$ 23597,69
1113441ES000000057978824P - R$ 23597,69
1113441ES000000057978724R - R$ 23597,69
1113441ES000000057978624T - R$ 23597,69
1113441ES000000057978524V - R$ 23597,69
1113441ES000000057978424X - R$ 23597,69
1113441ES000000057978324Z - R$ 23597,69
1113441ES0000000579782241 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579781243 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579780245 - R$ 23597,69
1113441ES000000057977924O - R$ 23597,69
1113441ES000000057977824Q - R$ 23597,69
1113441ES000000057977724S - R$ 23597,69
1113441ES000000057977624U - R$ 23597,69
1113441ES000000057977524W - R$ 23597,69
1113441ES000000057977424Y - R$ 23597,69
1113441ES0000000579773240 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579772242 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579771244 - R$ 23597,69
1113441ES0000000579770246 - R$ 23597,69
1113441ES000000057976924P - R$ 23597,69
1113441ES000000057976824R - R$ 23597,69
1113441ES000000057976724T - R$ 23597,69
1113441ES000000057976624V - R$ 23597,69

MATRÍCULA NOTARIAL ELETRÔNICA: 111344.2024.07.12.00008248-35

Esse documento foi assinado por MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

Matrícula Notarial Eletrônica: 111344.2024.07.12.00008248-35

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE (CPF 097.288.744-05) em 12/07/2024 19:48

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/86QH4-Z86CD-XYG5V-3SS5N

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO VII

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E SEUS ADITAMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTA VINCULADA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("Contrato"):

na qualidade de fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante"); e

na qualidade de fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", sendo Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) na Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA") foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Fiduciante ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Fiduciante; **(b)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(c)** a constituição desta Cessão Fiduciária; e **(d)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Fiduciante para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;

(B) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Fiduciante, a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

(C) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(D) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

(E) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI", "Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(F) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, conforme alterada ("Lei 14.430"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

(G) a Fiduciante deseja ceder fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) assumidas pela Fiduciante, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em favor da Fiduciária, nos termos deste Contrato; e

(H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este Contrato, o qual será regido e interpretado de acordo com os termos e condições a seguir:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se de outra forma disposto neste Contrato, os termos utilizados com inicial em maiúscula e não definidos de outra forma neste Contrato (incluindo, sem limitação, o Preâmbulo) terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização e as regras de interpretação ali previstas aplicar-se-ão a este Contrato, tal como se aqui estivessem transcritas. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. Todas as referências

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

contidas neste Contrato e quaisquer outros contratos e/ou documentos significam uma referência a tais contratos e/ou documentos tais como aditados e modificados e que se encontrem em vigor.

CLÁUSULA II
OBJETO

2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito e nos termos dos artigos 1.361 e seguintes das Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto-lei 911"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da legislação aplicável, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Fiduciante em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão *inter vivos* ("ITBI"), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede e transfere, em favor da Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária e o domínio resolúvel e a posse indireta ("Cessão Fiduciária"):

(i) de todos os direitos e prerrogativas, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente mantida junto ao banco administrador ("Banco Administrador"), a ser definido mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato, nos termos do Anexo III, observado os termos da Cláusula 6.1(xvii) acima, de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada") provenientes da integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura deste Contrato até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$ 123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

2.2. Os documentos comprobatórios dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios") consistem em todos os documentos que evidenciam a

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

titularidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

2.3. A Fiduciante providenciará, às suas expensas, a aquisição e manutenção de todos os meios físicos e digitais necessários à guarda, preservação e organização dos Documentos Comprobatórios.

2.4. A Fiduciária, renuncia à sua faculdade de ter a posse direta sobre os Documentos Comprobatórios, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. A Fiduciante, por sua vez, mantém os Documentos Comprobatórios sob sua posse direta, a título de fiel depositária, declarando-se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos, obrigando-se a entregá-los à Fiduciária **(i)** no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da solicitação pela Fiduciária; **(ii)** imediatamente, no caso de ocorrência de um Evento de Excussão, independentemente de qualquer aviso prévio; ou **(iii)** no prazo estabelecido por autoridade competente, no caso de recebimento pela Fiduciária de solicitação nesse sentido pela autoridade competente.

2.5. Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 18 da Lei 9.514 e demais legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo I deste Contrato.

2.6. Em caso de renúncia do Banco Administrador, a Fiduciante deverá contratar, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação do Banco Administrador nesse sentido, às suas expensas, instituição financeira para substituí-lo, nos mesmos termos estabelecidos no contrato a ser celebrado com o Banco Administrador para a celebração da Conta Vinculada ("Contrato de Conta Vinculada").

2.6.1. As Partes se obrigam celebrar um aditamento ao presente Contrato para fins de substituição do Banco Administrador e da Conta Vinculada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar no recebimento, pela Fiduciária e pelo Banco Administrador, da notificação enviada pela Fiduciante informando a contratação da nova instituição financeira, observadas as formalidades previstas na Cláusula III abaixo.

2.6.2. Celebrado o aditamento de substituição do Banco Administrador, este deverá **(i)** transferir todos os recursos eventualmente existentes na Conta Vinculada para a nova conta vinculada; e **(ii)** prestar contas de sua gestão à Fiduciante e à Fiduciária, permanecendo responsável pelos seus atos e omissões durante o período de exercício da função.

2.7. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor da garantia deverá ser equivalente ao mencionado na Cláusula 2.1. (i) acima, o qual não será atualizado monetariamente.

2.8. Em atendimento a legislação em vigor, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

CLÁUSULA III
FORMALIDADES

3.1. A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato e eventuais aditamentos para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Fiduciante ("Cartório de RTD"), nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130, em especial do inciso II do artigo 130, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de celebração deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, sendo certo que no caso de impossibilidade de conclusão do registro no prazo mencionado em razão de não resposta do Cartório de RTD e/ou de exigências do Cartório de RTD, o Fiduciante deverá comunicar à Fiduciária e atender eventuais exigências do referido Cartório de RTD de forma tempestiva, mantendo a prenotação vigente, observado que, nesses casos, o referido prazo será prorrogável automaticamente por iguais períodos para a obtenção do registro em questão, até o prazo máximo total de 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato ou eventual aditamento.

3.2. Sem prejuízo da caracterização de inadimplemento de obrigação não pecuniária nos termos da Escritura de Emissão, caso a Fiduciante não promova o registro e/ou averbações nos termos e prazos previstos nesta Cláusula 3, a Fiduciária, ficará autorizada, mas não obrigada a, e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como bastante procurador da Fiduciante, nos termos do artigo 654 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os registros e/ou averbações deste Contrato.

3.3. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária 1 (uma) via eletrônica (.pdf) deste Contrato, e seus eventuais aditamentos, registrados no competente Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

3.4. Todos e quaisquer custos, despesas e emolumentos relativos ao registro de qualquer aditamento a este Contrato serão de responsabilidade e correrão por conta da Fiduciante, que serão responsáveis solidariamente pelo pagamento de tais valores.

CLÁUSULA IV
MOVIMENTAÇÃO DA CONTA VINCULADA

Movimentação da Conta Vinculada

4.1. Nos termos da Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão, a Fiduciária depositará, na primeira data de integralização das Debêntures, montante equivalente a R$123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) devido à Fiduciante a título de integralização das Debêntures na Conta Vinculada.

4.2. A Conta Vinculada será movimentada exclusivamente pelo Banco Administrador, conforme previsto no presente Contrato ou de acordo com as instruções da Fiduciária, conforme orientações dos titulares dos CRI, exceto em caso de Cumprimento da Condição de Liberação ou Amortização Extraordinária Obrigatória os quais a Fiduciária já está autorizada a enviar instruções se exclusivamente com estes fins, nos termos deste Contrato, sendo vedada

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

a emissão de cheques, cartão de crédito ou débito, ordem de transferência ou qualquer outro meio de movimentação pela Fiduciante, assim permanecendo até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou a verificação da Condição de Liberação (conforme definido abaixo), observado ainda o disposto na Cláusula 8.2. abaixo, o que ocorrer primeiro.

4.3. Após envio de comunicação expressa da Fiduciária ao Banco Administrador atestando o cumprimento da Condição de Liberação, na forma da Cláusula 8 abaixo, todos os recursos existentes na Conta Vinculada deverão ser transferidos para a conta corrente nº 4473-3, agência 2372, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação").

4.4. No caso de (i) ocorrência de um Evento de Retenção (conforme abaixo definido), ou (ii) não se verificar o atendimento da Condição de Liberação até a Data Limite (conforme abaixo definido), a transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme indicada na Cláusula 4.3 acima, não será efetuada, devendo todos e quaisquer recursos existentes na Conta Vinculada ser transferidos para a Conta Centralizadora.

4.5. A Fiduciante autoriza o Banco Administrador a fornecer à Fiduciária todas as informações referentes à Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando, qualquer informação sobre saldo, faturamento, movimentação, aplicação e/ou resgate, conforme aplicável, inclusive por meio digital, seja através de extratos, posições e/ou outros documentos ou mecanismos de controle e/ou monitoramento, renunciando a Fiduciante ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações.

4.5.1. A Fiduciante, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, reconhece que os procedimentos descritos na Cláusula 4.5 acima não constituem infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar nº 105 de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato e do Contrato de Administração da Conta Vinculada.

CLÁUSULA V
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. A Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição e causa essenciais para a celebração deste Contrato, declara e assegura à Fiduciária, individualmente e conforme aplicável, nesta data, que:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Fiduciante seja

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades

(iv) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato, exceto o registro deste Contrato perante o Cartório de RTD;

(vi) é legítima titular e proprietária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, exceto pela presente Cessão Fiduciária;

(vii) a Cessão Fiduciária constituída nos termos deste Contrato constitui uma obrigação legal, válida, lícita, vinculante e eficaz, exequível de acordo com seus termos e condições;

(viii) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato foram devidamente celebradas pelos representantes legais da Fiduciante e conferem, validamente, os poderes ali indicados à Fiduciária. A Fiduciante não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com teor similar a quaisquer terceiros com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(ix) após o cumprimento das formalidades previstas na Cláusula III acima, a Cessão Fiduciária constituir-se-á um direito real de garantia válido, perfeito, legítimo e legal, para o fim de garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas;

(x) outorgou ao Banco Administrador, mediante a celebração do Contrato de Administração da Conta Vinculada, de forma irrevogável e irretratável, poderes necessários para movimentar, debitar e bloquear a Conta Vinculada, conforme o caso, nos termos dos artigos 684 e 686 do Código Civil;

(xi) cumpre, e faz com que suas Controladas (conforme definido na Escritura de Emissão) cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão);

(xii) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), bem como adota todas as medidas e ações

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Fiduciante nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xiii) cumpre a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xiv) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xv) as declarações prestadas neste Contrato são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas; e

(xvi) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não configuram bens de capital essenciais a atividade empresarial da Fiduciante, inclusive para os fins do artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, de forma que a celebração, a outorga e eventual excussão da presente garantia para satisfação integral das Obrigações Garantidas não comprometerá sob qualquer forma, direta e/ou indiretamente, a operacionalização ou a continuidade das atividades da Fiduciante, assim como o adimplemento de suas demais obrigações.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nos demais Documentos da Operação (conforme definidos na Escritura de Emissão) e neste Contrato, a Fiduciante se obriga, adicionalmente, a:

(i) praticar todos os atos necessários para manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, até o total adimplemento das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação;

(ii) não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar o cumprimento, pela Fiduciante, das suas obrigações, tomando todas e quaisquer medidas necessárias com vistas à preservação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou dos direitos da Fiduciária, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

(iii) não **(a)** vender, transferir, ceder, permutar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em usufruto ou comodato, outorgar opção de compra ou venda, ou de qualquer outra forma alienar ou dispor os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; **(b)** restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato;

(iv) manter os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçados de quaisquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) com exceção da Cessão Fiduciária aqui constituída, e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora, e comunicar, imediatamente à Fiduciária a ocorrência de qualquer dos eventos mencionados neste item em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(v) às suas próprias expensas, defender-se e defender os seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os direitos e interesses da Fiduciária com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, de forma tempestiva, em face de quaisquer reivindicações e pleitos apresentados por quaisquer terceiros;

(vi) praticar todos os atos necessários à efetiva formalização da Cessão Fiduciária no prazo e na forma estabelecidos na Cláusula III acima;

(vii) cumprir tempestivamente quaisquer requisitos e dispositivos legais exigidos para a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da presente Cessão Fiduciária e, mediante solicitação da Fiduciária, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;

(viii) manter em vigor, até a total e completa liquidação das Obrigações Garantidas, a procuração para excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mencionada na Cláusula 7.9.1 abaixo;

(ix) não praticar nenhum ato, nem tomar nenhuma decisão que possa prejudicar, modificar, restringir ou afetar negativamente, de qualquer forma, quaisquer direitos outorgados à Fiduciária por este Contrato, pelos demais Documentos da Operação ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia ora constituída;

(x) não alterar, encerrar, vincular ou onerar a Conta Vinculada, salvo o disposto neste Contrato e/ou no Contrato de Administração da Conta Vinculada;

(xi) não utilizar a Conta Vinculada para outra finalidade e/ou de outra forma que não as descritas neste Contrato e no Contrato de Administração da Conta Vinculada;

(xii) conceder à Fiduciária, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado pela Fiduciária, livre acesso às informações da Conta Vinculada;

(xiii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais,

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xvi) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Fiduciante, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente à Securitizadora, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto; e

(xvii) celebrarem pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, aditamento a este Contrato, substancialmente nos termos do Anexo III, para refletir a contratação do Banco Administrador, bem como a abertura da Conta Vinculada; e

(xviii) celebrar, junto ao Banco Administrador, em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, o Contrato de Administração de Conta Vinculada prevendo a mecânica de movimentação da Conta Vinculada descrita neste Contrato.

CLÁUSULA VII

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

EXECUÇÃO DA GARANTIA

7.1. Na ocorrência não pagamento de qualquer valor, pela Fiduciante, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e a posse direta e indireta dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e de seus frutos, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, sendo aqui outorgado à Fiduciária o poder de promover a imediata excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, sem ordem de prioridade, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive por meio de uma ou várias transferências a serem efetuadas pelo Banco Administrador, por conta e ordem da Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, por meio de uma ou várias retenções e transferências a serem efetuadas pelo Banco Administrador, mediante instrução da Fiduciária, na Conta Vinculada, para quitação das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação.

7.2. A Fiduciária fica autorizada, de forma irrevogável e irretratável, a executar a presente Cessão Fiduciária, na ocorrência de um Evento de Retenção, ou ainda, do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que tenham sido integral e efetivamente quitadas, nos termos da Escritura de Emissão, conforme o caso ("Evento de Excussão").

7.2.1. Na ocorrência de um Evento de Excussão, a exclusivo critério da Fiduciária, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, a propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no artigo 66-B, parágrafos 3º e 4º da Lei 4.728, independentemente de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial a qualquer das Partes e/ou terceiros, executar a presente garantia, podendo ainda, adotar os seguintes procedimentos:

(i) notificar o Banco Administrador para direcionar todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora para o pagamento das Obrigações Garantidas, observados os termos do presente Contrato;

(ii) receber e utilizar os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, aplicando-os na quitação das Obrigações Garantidas até o limite dos recursos recebidos e utilizados, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514;

(iii) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(iv) providenciar o resgate de aplicações financeiras vinculadas à Conta Vinculada, se houver, para sua utilização na liquidação das Obrigações Garantidas; ou

(v) de qualquer outra forma excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, e aplicar os respectivos recursos para pagamento parcial ou liquidação das

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

Obrigações Garantidas.

7.2.2. A Fiduciária não terá qualquer obrigação de informar à Fiduciante quaisquer condições e detalhes relativos ao processo de excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto se solicitado pela Fiduciante, mediante envio de notificação nesse sentido.

7.2.3. Nos termos do artigo 1.364 e seguintes do Código Civil, na hipótese de execução da garantia prevista neste Contrato pela Fiduciária, o produto obtido deverá ser utilizado, proporcionalmente, para a amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas (incluindo despesas decorrentes da execução da presente garantia, como honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução da Cessão Fiduciária, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões decorrentes da execução da presente garantia), sem prejuízo do exercício, pela Fiduciária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

7.2.4. A venda, cessão ou transferência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente será realizada nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Neste ato, a Fiduciante confirma expressamente sua integral concordância, em caso específico de um Evento de Excussão, com a excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente pela Fiduciária nos termos das Cláusulas 7.1 e seguintes acima, e, em tais circunstâncias, por preço eventualmente inferior ao do valor total das Obrigações Garantidas.

7.3.1. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, a Fiduciante concorda que a Fiduciária terá o direito (mas não a obrigação) de, diretamente ou por meio de quaisquer procuradores, agir em nome da Fiduciante, independentemente da ocorrência de um Evento de Excussão, para: **(i)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos direitos e obrigações da Fiduciante, nos termos e em decorrência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e **(ii)** firmar documentos e praticar atos, em nome da Fiduciante, relativos à garantia constituída pelo presente Contrato, na medida em que sejam os referidos atos ou documentos necessários para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins.

7.4. A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos e condições deste Contrato, sendo certo que as disposições deste Contrato permanecerão válidas e em pleno vigor até a ocorrência de uma das hipóteses previstas na Cláusula 8.4 abaixo.

7.5. Na hipótese do produto da execução da Cessão Fiduciária não ser suficiente para a plena quitação das Obrigações Garantidas e quaisquer despesas de cobrança, a Fiduciante continuará obrigada em relação aos valores remanescentes. Independentemente de tal comunicação, os juros e demais consequências da mora incidirão desde o vencimento das Obrigações Garantidas até a data do seu efetivo pagamento. Havendo, após a execução da Cessão Fiduciária e a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, quaisquer recursos remanescentes decorrentes da execução da Cessão Fiduciária, a Fiduciária deverá devolvê-los à Fiduciante, que poderá utilizá-los livremente.

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

7.5.1. Caso, nos termos da Cláusula 7.5 acima, após a execução da Cessão Fiduciária e a liquidação de todas as Obrigações Garantidas haja recursos remanescentes decorrentes da referida execução e disponíveis para transferência, a Fiduciária deverá depositar tais recursos, em até 3 (três) Dias Úteis, na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o disposto no artigo 1.364 do Código Civil.

7.6. Fica certo e ajustado que, nas hipóteses previstas nesta Cláusula VII, a Fiduciária poderá executar ou executar a garantia objeto deste Contrato quantas vezes forem necessárias para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

7.7. A excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária na Escritura de Emissão.

7.8. Fica expressamente estabelecido que a Fiduciária deterá a propriedade resolúvel dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Na qualidade de proprietário fiduciário dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para salvaguardar tais direitos, conforme aqui previsto e nos termos da lei aplicável.

7.9. Neste ato, a Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 683 e 684 do Código Civil, a Fiduciária como sua bastante procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento), outorgando-lhe poderes especiais para tomar, em nome da Fiduciante, todo e qualquer ato necessário para a excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, na forma do instrumento de procuração a ser outorgado, nesta data, conforme modelo constante do Anexo II ao presente Contrato ("Procuração").

7.9.1. A Procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração deverá ser válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato. A Fiduciante compromete-se a, após solicitação nesse sentido pela Fiduciária, entregar um instrumento de procuração equivalente a cada sucessor da Fiduciária e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que a Fiduciária (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos.

CLÁUSULA VIII
CONDIÇÕES DE LIBERAÇÃO

8.1. Os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser mantidos na Conta Vinculada até que seja enviada à Fiduciária, documentação que comprove, cumulativamente, as seguintes condições **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária,

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão) (sendo os itens (a) e (b) definidos em conjunto como "Condição de Liberação").

8.1.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação da Condição de Liberação, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado e/ou descumprimento, pela Emissora, de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação ("Evento de Retenção"), a Fiduciária deverá orientar o Banco Administrador a liberar os recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, à Fiduciante.

8.1.2. A Fiduciária se obriga a enviar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado do atendimento da Condição de Liberação, termo de liberação da presente Cessão Fiduciária, autorizando a Fiduciante a averbá-lo perante o competente Cartório de RTD.

8.2. Caso a Condição de Liberação não seja atendida em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Fiduciante comprove a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis ("Data Limite"), os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme previsto abaixo, na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

8.2.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento do prazo de que trata a Cláusula 8.2. acima, sem que a Condição de Liberação seja atendida, a Fiduciária deverá notificar o Banco Administrador para que transfira a integralidade dos recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, para a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Fiduciária prosseguir com a Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA IX
DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. No exercício de seus direitos contra a Fiduciante, conforme previsto em lei ou neste Contrato, a Fiduciária, diretamente ou por seus representantes, sucessores ou cessionários, poderá exercer os direitos a que possa fazer jus contra quaisquer terceiros ou quanto à esta garantia ou qualquer direito de compensação que lhe disser respeito, e nenhuma omissão ou atraso da Fiduciária, de quaisquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários, em exercer tais direitos ou em cobrar quaisquer pagamentos de tal terceiro ou executar quaisquer garantias ou exercer qualquer de tais direitos de compensação, ou qualquer liberação de tal terceiro desonerará a Fiduciante de qualquer obrigação sob o presente Contrato, nem prejudicará, diminuirá ou de outra forma prejudicará ou afetará os direitos, sejam eles expressos, implícitos ou atribuídos por força da legislação aplicável à Fiduciária.

9.2. Fica certo e ajustado que o presente Contrato poderá ser aditado exclusivamente para

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

refletir (a) eventuais ajustes não materiais do Banco Administrador em decorrência da celebração do Contrato de Administração de Contas; (b) eventuais exigências formuladas pelo Cartório de RTD, , sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI.

9.3. A Fiduciante deverá permanecer obrigada sob o presente Contrato e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão permanecer sujeitos aos direitos de garantia concedidos por meio deste Contrato, a todo tempo, até o integral adimplemento integral das Obrigações Garantidas e/ou ao cumprimento da Condição de Liberação, sem limites e sem qualquer reserva de direitos contra a Fiduciante e sem necessidade de aviso para a Fiduciante ou consentimento adicional pela Fiduciante, não obstante:

(i) qualquer mudança no prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas;

(ii) qualquer providência (ou falta de qualquer providência) tomada pela Fiduciária, nos termos ou em respeito deste Contrato ou da Escritura de Emissão, no exercício de qualquer medida remediadora, poder ou privilégio ali previstos ou na lei, por equidade ou em qualquer outro lugar, ou renúncia de qualquer medida remediadora, poder, privilégio ou prorrogação do tempo para o cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato ou na Escritura de Emissão; e

(iii) a venda, troca, renúncia, cessão ou liberação de qualquer garantia, direito de compensação ou outra garantia a qualquer tempo mantida pela Fiduciária, para o pagamento das Obrigações Garantidas, nos limites da legislação aplicável.

9.4. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes em virtude deste Contrato deverão ser realizadas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Se para a Fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Se para a Fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

9.4.1. As notificações enviadas por uma Parte a outra, nos termos deste Contrato,

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

serão enviadas por escrito, devendo ser remetidas por carta protocolada ou registrada nos endereços constantes da Cláusula 9.4. Caso haja recusa em receber as notificações, estas poderão ser feitas por meio de notificação judicial ou extrajudicial. Caso qualquer das Partes mude de endereço, deverá prontamente notificar a outra Parte, em tempo hábil para que eventual notificação seja entregue no endereço correto, responsabilizando-se por qualquer dano que decorra dessa mudança de endereço eventualmente não informada.

9.4.2. A mudança de qualquer um dos endereços acima deverá ser comunicada, de imediato, a todas as Partes.

9.5. Nenhum termo ou condição contido no presente Contrato poderá ser objeto de renúncia, aditamento ou modificação, a menos que sejam formalizados por escrito e assinados pela Fiduciante e pela Fiduciária. A omissão ou o atraso no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio aqui previsto, não poderá ser interpretado como renúncia ou novação de qualquer direito, poder ou privilégio decorrente do presente Contrato ou de qualquer outro instrumento. O exercício parcial de qualquer direito não impedirá o seu exercício futuro ou de qualquer outro direito. A renúncia expressa por escrito a um determinado direito não deverá ser considerada como renúncia a qualquer outro direito.

9.6. Se qualquer cláusula deste Contrato for considerada inválida ou não exequível por uma autoridade de qualquer jurisdição competente, a referida cláusula deverá ser eliminada do Contrato, sem, contudo, afetar a validade ou a exequibilidade das demais cláusulas. Em substituição a qualquer cláusula assim eliminada, as Partes deverão negociar uma disposição similar, que reflita a intenção original das Partes, na medida do permitido pela respectiva decisão proferida pela referida autoridade.

9.7. A Cessão Fiduciária aqui avençada será adicional a, e sem prejuízo de qualquer outra garantia ou direito real de garantia outorgado pela Fiduciante como garantia das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Termo de Securitização e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia ou direito real de garantia, conforme o caso, a exclusivo critério da Fiduciária.

9.8. Este Contrato não constitui novação, tampouco modifica quaisquer obrigações da Fiduciante para com a Fiduciária nos termos de quaisquer contratos entre eles celebrados, inclusive, entre outros, a Escritura de Emissão.

9.9. O exercício pela Fiduciária de qualquer um de seus respectivos direitos ou recursos previstos neste Contrato não exonerará a Fiduciante de quaisquer de seus deveres ou obrigações nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização ou ainda documentos e instrumentos a eles relativos.

9.10. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e deverá **(i)** permanecer em pleno vigor e efeito até a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 8.4; e **(ii)** vincular as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados.

9.11. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

do Brasil e constitui título executivo extrajudicial, de acordo com os termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. A Fiduciante, neste ato, reconhece e concorda que toda e qualquer obrigação assumida ou que lhe possa ser imputada nos termos do presente Contrato ou a ela relacionadas, estará sujeita à execução específica de acordo com, entre outros, o artigo 498 e respectivos parágrafos do Código de Processo Civil.

9.12. As Partes assinam este Contrato 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, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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.

9.12.1. Este Contrato 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 Contrato 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. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Contrato poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

CLÁUSULA X
LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Este Contrato será regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Contrato em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças" celebrado em 12 de julho de 2024)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Fiduciante



OPEA SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária



DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aplicável, e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais condições e obrigações assumidas pela Fiduciante constam na Escritura de Emissão, cujos termos e condições as partes declaram conhecer integralmente e passam a fazer parte deste instrumento de garantia como se aqui estivessem transcritos.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não deverá ser interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 66-B da Lei 4.728, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observado os termos da Escritura de Emissão.

(ii) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures.

(iii) **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(iv) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente. As Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão) terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(v) **Remuneração das Debêntures**: **(a)** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Remuneração das Debêntures PréxDI"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(c)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e **(d)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures PréxDI e a Remuneração das Debêntures DI II, a "Remuneração"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(vi) **Data de Emissão das Debêntures**: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é aquela definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

(vii) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

(dois mil quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

(viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão.

(ix) **Amortização Programada das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

(x) **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(xi) **Local de Pagamento**: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora.

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

ANEXO II
MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento, **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais ("Outorgante") nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgada"), como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, outorgando-lhe poderes *ad judicia*, *ad negotia* e especiais para, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no Código Civil, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Outorgante e a Outorgada e (conforme aditado de tempos em tempos, "Contrato de Cessão Fiduciária"):

(i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

(a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Cessão Fiduciária e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos da legislação aplicável;

(b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à Cessão Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Cessão Fiduciária, bem como aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e

(c) representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Cessão Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante.

(d) solicitar ao Banco Administrador que forneça relatório descritivo de todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no âmbito do Contrato de Administração da Conta Vinculada.

(ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

e observados os procedimentos indicados na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão Fiduciária, conservar e recuperar a posse dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano, permanecendo em vigor até [●] de [●] de [●] ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

[Local e data]

[incluir assinaturas]

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

ANEXO III
MODELO DE ADITAMENTO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTA VINCULADA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("Aditamento"):

na qualidade de fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante"); e

na qualidade de fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", sendo Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) na Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA") foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Fiduciante ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Fiduciante; **(b)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(c)** a constituição da Cessão Fiduciária; e **(d)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Fiduciante para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;

(B) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Fiduciante e a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;

(C) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" entre a Fiduciante e a Securitizadora ("Contrato"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato) assumidas pela Fiduciante, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em favor da Fiduciária, nos termos do Contrato; e

(D) nos termos da Cláusula 6.1(xvii) do Contrato, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento, de modo a refletir a contratação do Banco Administrador e a abertura da Conta Vinculada.

1. ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a redação do item "i" da Cláusula 2.1 do Contrato, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

> "*2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito e nos termos dos artigos 1.361 e seguintes das Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto-lei 911"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da legislação aplicável, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Fiduciante em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão inter vivos ("ITBI"), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede e transfere, em favor da Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária e o domínio resolúvel e a posse indireta ("Cessão Fiduciária") de todos os direitos e prerrogativas, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente nº [•], agência nº [•], mantida junto ao [•] ([•])("Banco Administrador") de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada") provenientes da*

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura deste Contrato até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$ 123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente")."

2. REGISTRO

2.1. A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Aditamento para registro às margens do Contrato Cartório de RTD, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.1 do Contrato, devendo entregar à Fiduciária 1 (uma) via eletrônica (.pdf) deste Aditamento, registrados no competente Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. As Partes assinam este 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, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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 Aditamento 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 Aditamento 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. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

DocuSign Envelope ID: 5C0F44D8-8A93-4271-8D59-8352C41BF690

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Este Aditamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTA VINCULADA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("Aditamento"):

na qualidade de fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante"); e

na qualidade de fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", sendo Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 12 de julho de 2024, as Partes celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças"* ("Contrato"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato) assumidas pela Fiduciante, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato), em favor da Fiduciária;

(ii) As Partes desejam aditar o Contrato para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como para incluir as informações da Conta Vinculada aberta junto ao Banco Bradesco S.A., nos termos da Cláusula 6.1. (xvii) do Contrato;

(iii) As Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para aprovar as matérias objeto deste Aditamento; e

(iv) Em decorrência das alterações realizadas no Contrato, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar a Contrato na forma do Anexo A deste aditamento.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

CLÁUSULA I
DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes decidem alterar o Anexo I do Contrato, a fim de atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, em decorrência da conclusão do Procedimento de Bookbuilding, que passará, para todos os fins, a vigorar com a seguinte redação:

"ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aplicável, e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais condições e obrigações assumidas pela Fiduciante constam na Escritura de Emissão, cujos termos e condições as partes declaram conhecer integralmente e passam a fazer parte deste instrumento de garantia como se aqui estivessem transcritos.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não deverá ser interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 66-B da Lei 4.728, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

***(i) Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo**(i)** R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) de Debêntures DI I; **(ii)** R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) de Debêntures PréxDI; **(iii)** R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) de Debêntures DI II; e **(iv)** R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) Debêntures IPCA, observado os termos da Escritura de Emissão.*

***(ii) Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, sendo **(i)** 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) Debêntures DI I; **(ii)** 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) de Debêntures PréxDI; **(iii)** 45.290 (quarenta e cinco*

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

*mil duzentos e noventa) de Debêntures DI II; e **(iv)** 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) Debêntures IPCA.*

***(iii) Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").*

***(iv) Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente. As Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão) terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.*

***(v) Remuneração das Debêntures**: **(a)** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("Remuneração das Debêntures PréxDI"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(c)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e **(d)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163%*

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

(sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures PréxDI e a Remuneração das Debêntures DI II, a "Remuneração"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

***(vi) Data de Emissão das Debêntures**: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é aquela definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").*

***(vii) Prazo de Vigência e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").*

***(viii) Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão.*

***(ix) Amortização Programada das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").*

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

(x) Encargos Moratórios*: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial* ***(a)*** *juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e* ***(b)*** *multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").*

(xi) Local de Pagamento*: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado."*

1.2. As Partes decidem, ainda, alterar as Cláusulas 2.1, item (i), e 2.6 do Contrato, a fim de incluir as informações relativas à Conta Vinculada aberta junto ao Banco Bradesco S.A., que passarão, para todos os fins, a vigorar com a seguinte redação:

"2.1. *(...) (i) de todos os direitos e prerrogativas, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente nº 2372/8, agência nº 38.857-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Banco Administrador") de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada"), provenientes da integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura deste Contrato até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$ 123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente")"*

"2.6. *Em caso de renúncia do Banco Administrador, a Fiduciante deverá contratar, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação do Banco Administrador nesse sentido, às suas expensas, instituição financeira para substituí-lo, nos mesmos termos estabelecidos no "Contrato de Prestação de Serviços de Depositário", celebrado em 26 de julho de 2024, entre a Fiduciante, a Fiduciária e o Banco Administrador, para regulamentar a abertura e movimentação Conta Vinculada ("Contrato de Conta Vinculada")."*

1.3. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Contrato, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA II
DA RATIFICAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

2.1. Todos os termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições do Contrato complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA IV
DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA V
DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças" celebrado em 30 de julho de 2024)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Fiduciante





OPEA SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária





DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTA VINCULADA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("Contrato"):

na qualidade de fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante"); e

na qualidade de fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", sendo Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) na Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA") foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Fiduciante ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Fiduciante; **(b)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(c)** a constituição desta Cessão Fiduciária; e **(d)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Fiduciante para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;

(B) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Fiduciante, a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

Emissão", respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;

(C) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Fiduciante no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(D) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;

(E) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários às 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI", "Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(F) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, conforme alterada ("Lei 14.430"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em especial da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

(G) a Fiduciante deseja ceder fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) assumidas pela Fiduciante, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em favor da Fiduciária, nos termos deste Contrato; e

(H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este Contrato, o qual será regido e interpretado de acordo com os termos e condições a seguir:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se de outra forma disposto neste Contrato, os termos utilizados com inicial em maiúscula e não definidos de outra forma neste Contrato (incluindo, sem limitação, o Preâmbulo) terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização e as regras de interpretação ali previstas aplicar-se-ão a este Contrato, tal como se aqui estivessem transcritas. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. Todas as referências

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

contidas neste Contrato e quaisquer outros contratos e/ou documentos significam uma referência a tais contratos e/ou documentos tais como aditados e modificados e que se encontrem em vigor.

CLÁUSULA II
OBJETO

2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito e nos termos dos artigos 1.361 e seguintes das Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto-lei 911"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da legislação aplicável, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Fiduciante em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão *inter vivos* ("ITBI"), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede e transfere, em favor da Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária e o domínio resolúvel e a posse indireta ("Cessão Fiduciária"):

(i) de todos os direitos e prerrogativas, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente nº 2372/8, agência nº 38.857-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Banco Administrador") de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada"), provenientes da integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura deste Contrato até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$ 123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

2.2. Os documentos comprobatórios dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios") consistem em todos os documentos que evidenciam a titularidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

2.3. A Fiduciante providenciará, às suas expensas, a aquisição e manutenção de todos os meios físicos e digitais necessários à guarda, preservação e organização dos Documentos Comprobatórios.

2.4. A Fiduciária, renuncia à sua faculdade de ter a posse direta sobre os Documentos Comprobatórios, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. A Fiduciante, por sua vez, mantém os Documentos Comprobatórios sob sua posse direta, a título de fiel depositária, declarando-se ciente de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos, obrigando-se a entregá-los à Fiduciária **(i)** no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da solicitação pela Fiduciária; **(ii)** imediatamente, no caso de ocorrência de um Evento de Excussão, independentemente de qualquer aviso prévio; ou **(iii)** no prazo estabelecido por autoridade competente, no caso de recebimento pela Fiduciária de solicitação nesse sentido pela autoridade competente.

2.5. Para fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 18 da Lei 9.514 e demais legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo I deste Contrato.

2.6. Em caso de renúncia do Banco Administrador, a Fiduciante deverá contratar, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação do Banco Administrador nesse sentido, às suas expensas, instituição financeira para substituí-lo, nos mesmos termos estabelecidos no "*Contrato de Prestação de Serviços de Depositário*", celebrado em 26 de julho de 2024, entre a Fiduciante, a Fiduciária e o Banco Administrador, para regulamentar a abertura e movimentação Conta Vinculada ("Contrato de Conta Vinculada").

2.6.1. As Partes se obrigam celebrar um aditamento ao presente Contrato para fins de substituição do Banco Administrador e da Conta Vinculada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar no recebimento, pela Fiduciária e pelo Banco Administrador, da notificação enviada pela Fiduciante informando a contratação da nova instituição financeira, observadas as formalidades previstas na Cláusula III abaixo.

2.6.2. Celebrado o aditamento de substituição do Banco Administrador, este deverá **(i)** transferir todos os recursos eventualmente existentes na Conta Vinculada para a nova conta vinculada; e **(ii)** prestar contas de sua gestão à Fiduciante e à Fiduciária, permanecendo responsável pelos seus atos e omissões durante o período de exercício da função.

2.7. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, o valor da garantia deverá ser equivalente ao mencionado na Cláusula 2.1. (i) acima, o qual não será atualizado monetariamente.

2.8. Em atendimento a legislação em vigor, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

CLÁUSULA III
FORMALIDADES

3.1. A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Contrato e eventuais aditamentos para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Fiduciante ("Cartório de RTD"), nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130, em especial do inciso II do artigo 130, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de celebração deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, sendo certo que no caso de impossibilidade de conclusão do registro no prazo mencionado em razão de não resposta do Cartório de RTD e/ou de exigências do Cartório de RTD, o Fiduciante deverá comunicar à Fiduciária e atender eventuais exigências do referido Cartório de RTD de forma tempestiva, mantendo a prenotação vigente, observado que, nesses casos, o referido prazo será prorrogável automaticamente por iguais períodos para a obtenção do registro em questão, até o prazo máximo total de 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato ou eventual aditamento.

3.2. Sem prejuízo da caracterização de inadimplemento de obrigação não pecuniária nos termos da Escritura de Emissão, caso a Fiduciante não promova o registro e/ou averbações nos termos e prazos previstos nesta Cláusula 3, a Fiduciária, ficará autorizada, mas não obrigada a, e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como bastante procurador da Fiduciante, nos termos do artigo 654 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os registros e/ou averbações deste Contrato.

3.3. A Fiduciante deverá entregar à Fiduciária 1 (uma) via eletrônica (.pdf) deste Contrato, e seus eventuais aditamentos, registrados no competente Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

3.4. Todos e quaisquer custos, despesas e emolumentos relativos ao registro de qualquer aditamento a este Contrato serão de responsabilidade e correrão por conta da Fiduciante, que serão responsáveis solidariamente pelo pagamento de tais valores.

CLÁUSULA IV
MOVIMENTAÇÃO DA CONTA VINCULADA

Movimentação da Conta Vinculada

4.1. Nos termos da Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão, a Fiduciária depositará, na primeira data de integralização das Debêntures, montante equivalente a R$123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) devido à Fiduciante a título de integralização das Debêntures na Conta Vinculada.

4.2. A Conta Vinculada será movimentada exclusivamente pelo Banco Administrador, conforme previsto no presente Contrato ou de acordo com as instruções da Fiduciária, conforme orientações dos titulares dos CRI, exceto em caso de Cumprimento da Condição de Liberação ou Amortização Extraordinária Obrigatória os quais a Fiduciária já está autorizada a enviar instruções se exclusivamente com estes fins, nos termos deste Contrato, sendo vedada

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

a emissão de cheques, cartão de crédito ou débito, ordem de transferência ou qualquer outro meio de movimentação pela Fiduciante, assim permanecendo até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou a verificação da Condição de Liberação (conforme definido abaixo), observado ainda o disposto na Cláusula 8.2. abaixo, o que ocorrer primeiro.

4.3. Após envio de comunicação expressa da Fiduciária ao Banco Administrador atestando o cumprimento da Condição de Liberação, na forma da Cláusula 8 abaixo, todos os recursos existentes na Conta Vinculada deverão ser transferidos para a conta corrente nº 4473-3, agência 2372, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação").

4.4. No caso de (i) ocorrência de um Evento de Retenção (conforme abaixo definido), ou (ii) não se verificar o atendimento da Condição de Liberação até a Data Limite (conforme abaixo definido), a transferência de recursos para a Conta de Livre Movimentação, conforme indicada na Cláusula 4.3 acima, não será efetuada, devendo todos e quaisquer recursos existentes na Conta Vinculada ser transferidos para a Conta do Patrimônio Separado.

4.5. A Fiduciante autoriza o Banco Administrador a fornecer à Fiduciária todas as informações referentes à Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando, qualquer informação sobre saldo, faturamento, movimentação, aplicação e/ou resgate, conforme aplicável, inclusive por meio digital, seja através de extratos, posições e/ou outros documentos ou mecanismos de controle e/ou monitoramento, renunciando a Fiduciante ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações.

4.5.1. A Fiduciante, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, reconhece que os procedimentos descritos na Cláusula 4.5 acima não constituem infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, em especial a Lei Complementar nº 105 de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato e do Contrato de Administração da Conta Vinculada.

CLÁUSULA V
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. A Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, e como condição e causa essenciais para a celebração deste Contrato, declara e assegura à Fiduciária, individualmente e conforme aplicável, nesta data, que:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Fiduciante seja

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades

(iv) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato, exceto o registro deste Contrato perante o Cartório de RTD;

(vi) é legítima titular e proprietária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza, legais ou convencionais, exceto pela presente Cessão Fiduciária;

(vii) a Cessão Fiduciária constituída nos termos deste Contrato constitui uma obrigação legal, válida, lícita, vinculante e eficaz, exequível de acordo com seus termos e condições;

(viii) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato foram devidamente celebradas pelos representantes legais da Fiduciante e conferem, validamente, os poderes ali indicados à Fiduciária. A Fiduciante não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com teor similar a quaisquer terceiros com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(ix) após o cumprimento das formalidades previstas na Cláusula III acima, a Cessão Fiduciária constituir-se-á um direito real de garantia válido, perfeito, legítimo e legal, para o fim de garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas;

(x) outorgou ao Banco Administrador, mediante a celebração do Contrato de Administração da Conta Vinculada, de forma irrevogável e irretratável, poderes necessários para movimentar, debitar e bloquear a Conta Vinculada, conforme o caso, nos termos dos artigos 684 e 686 do Código Civil;

(xi) cumpre, e faz com que suas Controladas (conforme definido na Escritura de Emissão) cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão);

(xii) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), bem como adota todas as medidas e ações

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Fiduciante nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xiii) cumpre a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xiv) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xv) as declarações prestadas neste Contrato são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas; e

(xvi) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não configuram bens de capital essenciais a atividade empresarial da Fiduciante, inclusive para os fins do artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, de forma que a celebração, a outorga e eventual excussão da presente garantia para satisfação integral das Obrigações Garantidas não comprometerá sob qualquer forma, direta e/ou indiretamente, a operacionalização ou a continuidade das atividades da Fiduciante, assim como o adimplemento de suas demais obrigações.

CLÁUSULA VI
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nos demais Documentos da Operação (conforme definidos na Escritura de Emissão) e neste Contrato, a Fiduciante se obriga, adicionalmente, a:

(i) praticar todos os atos necessários para manter a presente Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, até o total adimplemento das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação;

(ii) não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar o cumprimento, pela Fiduciante, das suas obrigações, tomando todas e quaisquer medidas necessárias com vistas à preservação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou dos direitos da Fiduciária, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

(iii) não **(a)** vender, transferir, ceder, permutar, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em usufruto ou comodato, outorgar opção de compra ou venda, ou de qualquer outra forma alienar ou dispor os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente; **(b)** restringir, depreciar ou diminuir a garantia e os direitos criados por este Contrato;

(iv) manter os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçados de quaisquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima) com exceção da Cessão Fiduciária aqui constituída, e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora, e comunicar, imediatamente à Fiduciária a ocorrência de qualquer dos eventos mencionados neste item em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(v) às suas próprias expensas, defender-se e defender os seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os direitos e interesses da Fiduciária com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, de forma tempestiva, em face de quaisquer reivindicações e pleitos apresentados por quaisquer terceiros;

(vi) praticar todos os atos necessários à efetiva formalização da Cessão Fiduciária no prazo e na forma estabelecidos na Cláusula III acima;

(vii) cumprir tempestivamente quaisquer requisitos e dispositivos legais exigidos para a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da presente Cessão Fiduciária e, mediante solicitação da Fiduciária, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;

(viii) manter em vigor, até a total e completa liquidação das Obrigações Garantidas, a procuração para excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mencionada na Cláusula 7.9.1 abaixo;

(ix) não praticar nenhum ato, nem tomar nenhuma decisão que possa prejudicar, modificar, restringir ou afetar negativamente, de qualquer forma, quaisquer direitos outorgados à Fiduciária por este Contrato, pelos demais Documentos da Operação ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia ora constituída;

(x) não alterar, encerrar, vincular ou onerar a Conta Vinculada, salvo o disposto neste Contrato e/ou no Contrato de Administração da Conta Vinculada;

(xi) não utilizar a Conta Vinculada para outra finalidade e/ou de outra forma que não as descritas neste Contrato e no Contrato de Administração da Conta Vinculada;

(xii) conceder à Fiduciária, ou ao respectivo preposto, funcionário ou agente indicado pela Fiduciária, livre acesso às informações da Conta Vinculada;

(xiii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais,

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xv) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xvi) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Fiduciante, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente à Securitizadora, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto; e

(xvii) celebrarem pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, aditamento a este Contrato, substancialmente nos termos do Anexo III, para refletir a contratação do Banco Administrador, bem como a abertura da Conta Vinculada; e

(xviii) celebrar, junto ao Banco Administrador, em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, o Contrato de Administração de Conta Vinculada prevendo a mecânica de movimentação da Conta Vinculada descrita neste Contrato.

CLÁUSULA VII

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

EXECUÇÃO DA GARANTIA

7.1. Na ocorrência não pagamento de qualquer valor, pela Fiduciante, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e a posse direta e indireta dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e de seus frutos, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, sendo aqui outorgado à Fiduciária o poder de promover a imediata excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, sem ordem de prioridade, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive por meio de uma ou várias transferências a serem efetuadas pelo Banco Administrador, por conta e ordem da Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, por meio de uma ou várias retenções e transferências a serem efetuadas pelo Banco Administrador, mediante instrução da Fiduciária, na Conta Vinculada, para quitação das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação.

7.2. A Fiduciária fica autorizada, de forma irrevogável e irretratável, a executar a presente Cessão Fiduciária, na ocorrência de um Evento de Retenção, ou ainda, do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que tenham sido integral e efetivamente quitadas, nos termos da Escritura de Emissão, conforme o caso ("Evento de Excussão").

7.2.1. Na ocorrência de um Evento de Excussão, a exclusivo critério da Fiduciária, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, a propriedade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares de CRI, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no artigo 66-B, parágrafos 3º e 4º da Lei 4.728, independentemente de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial a qualquer das Partes e/ou terceiros, executar a presente garantia, podendo ainda, adotar os seguintes procedimentos:

(i) notificar o Banco Administrador para direcionar todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado para o pagamento das Obrigações Garantidas, observados os termos do presente Contrato;

(ii) receber e utilizar os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, aplicando-os na quitação das Obrigações Garantidas até o limite dos recursos recebidos e utilizados, nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514;

(iii) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para o recebimento dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(iv) providenciar o resgate de aplicações financeiras vinculadas à Conta Vinculada, se houver, para sua utilização na liquidação das Obrigações Garantidas; ou

(v) de qualquer outra forma excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, e aplicar os respectivos recursos para pagamento parcial ou liquidação das

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

Obrigações Garantidas.

7.2.2. A Fiduciária não terá qualquer obrigação de informar à Fiduciante quaisquer condições e detalhes relativos ao processo de excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto se solicitado pela Fiduciante, mediante envio de notificação nesse sentido.

7.2.3. Nos termos do artigo 1.364 e seguintes do Código Civil, na hipótese de execução da garantia prevista neste Contrato pela Fiduciária, o produto obtido deverá ser utilizado, proporcionalmente, para a amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas (incluindo despesas decorrentes da execução da presente garantia, como honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução da Cessão Fiduciária, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões decorrentes da execução da presente garantia), sem prejuízo do exercício, pela Fiduciária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

7.2.4. A venda, cessão ou transferência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente será realizada nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Neste ato, a Fiduciante confirma expressamente sua integral concordância, em caso específico de um Evento de Excussão, com a excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente pela Fiduciária nos termos das Cláusulas 7.1 e seguintes acima, e, em tais circunstâncias, por preço eventualmente inferior ao do valor total das Obrigações Garantidas.

7.3.1. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, a Fiduciante concorda que a Fiduciária terá o direito (mas não a obrigação) de, diretamente ou por meio de quaisquer procuradores, agir em nome da Fiduciante, independentemente da ocorrência de um Evento de Excussão, para: **(i)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos direitos e obrigações da Fiduciante, nos termos e em decorrência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e **(ii)** firmar documentos e praticar atos, em nome da Fiduciante, relativos à garantia constituída pelo presente Contrato, na medida em que sejam os referidos atos ou documentos necessários para constituir, conservar, formalizar ou validar a referida garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins.

7.4. A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos e condições deste Contrato, sendo certo que as disposições deste Contrato permanecerão válidas e em pleno vigor até a ocorrência de uma das hipóteses previstas na Cláusula 8.4 abaixo.

7.5. Na hipótese do produto da execução da Cessão Fiduciária não ser suficiente para a plena quitação das Obrigações Garantidas e quaisquer despesas de cobrança, a Fiduciante continuará obrigada em relação aos valores remanescentes. Independentemente de tal comunicação, os juros e demais consequências da mora incidirão desde o vencimento das Obrigações Garantidas até a data do seu efetivo pagamento. Havendo, após a execução da Cessão Fiduciária e a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, quaisquer recursos remanescentes decorrentes da execução da Cessão Fiduciária, a Fiduciária deverá devolvê-los à Fiduciante, que poderá utilizá-los livremente.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

7.5.1. Caso, nos termos da Cláusula 7.5 acima, após a execução da Cessão Fiduciária e a liquidação de todas as Obrigações Garantidas haja recursos remanescentes decorrentes da referida execução e disponíveis para transferência, a Fiduciária deverá depositar tais recursos, em até 3 (três) Dias Úteis, na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o disposto no artigo 1.364 do Código Civil.

7.6. Fica certo e ajustado que, nas hipóteses previstas nesta Cláusula VII, a Fiduciária poderá executar ou executar a garantia objeto deste Contrato quantas vezes forem necessárias para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.

7.7. A excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária na Escritura de Emissão.

7.8. Fica expressamente estabelecido que a Fiduciária deterá a propriedade resolúvel dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Na qualidade de proprietário fiduciário dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para salvaguardar tais direitos, conforme aqui previsto e nos termos da lei aplicável.

7.9. Neste ato, a Fiduciante nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 683 e 684 do Código Civil, a Fiduciária como sua bastante procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento), outorgando-lhe poderes especiais para tomar, em nome da Fiduciante, todo e qualquer ato necessário para a excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, na forma do instrumento de procuração a ser outorgado, nesta data, conforme modelo constante do Anexo II ao presente Contrato ("Procuração").

7.9.1. A Procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Tal procuração deverá ser válida e eficaz pelo prazo de vigência deste Contrato. A Fiduciante compromete-se a, após solicitação nesse sentido pela Fiduciária, entregar um instrumento de procuração equivalente a cada sucessor da Fiduciária e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que a Fiduciária (ou qualquer sucessor) disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos.

CLÁUSULA VIII
CONDIÇÕES DE LIBERAÇÃO

8.1. Os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser mantidos na Conta Vinculada até que seja enviada à Fiduciária, documentação que comprove, cumulativamente, as seguintes condições **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("Imóveis Transferidos"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária,

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão) (sendo os itens (a) e (b) definidos em conjunto como "Condição de Liberação").

8.1.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação da Condição de Liberação, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado e/ou descumprimento, pela Emissora, de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação ("Evento de Retenção"), a Fiduciária deverá orientar o Banco Administrador a liberar os recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, à Fiduciante.

8.1.2. A Fiduciária se obriga a enviar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado do atendimento da Condição de Liberação, termo de liberação da presente Cessão Fiduciária, autorizando a Fiduciante a averbá-lo perante o competente Cartório de RTD.

8.2. Caso a Condição de Liberação não seja atendida em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Fiduciante comprove a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis ("Data Limite"), os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme previsto abaixo, na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

8.2.1. Em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento do prazo de que trata a Cláusula 8.2. acima, sem que a Condição de Liberação seja atendida, a Fiduciária deverá notificar o Banco Administrador para que transfira a integralidade dos recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, para a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Fiduciária prosseguir com a Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA IX
DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. No exercício de seus direitos contra a Fiduciante, conforme previsto em lei ou neste Contrato, a Fiduciária, diretamente ou por seus representantes, sucessores ou cessionários, poderá exercer os direitos a que possa fazer jus contra quaisquer terceiros ou quanto à esta garantia ou qualquer direito de compensação que lhe disser respeito, e nenhuma omissão ou atraso da Fiduciária, de quaisquer de seus respectivos agentes, sucessores ou cessionários, em exercer tais direitos ou em cobrar quaisquer pagamentos de tal terceiro ou executar quaisquer garantias ou exercer qualquer de tais direitos de compensação, ou qualquer liberação de tal terceiro desonerará a Fiduciante de qualquer obrigação sob o presente Contrato, nem prejudicará, diminuirá ou de outra forma prejudicará ou afetará os direitos, sejam eles expressos, implícitos ou atribuídos por força da legislação aplicável à Fiduciária.

9.2. Fica certo e ajustado que o presente Contrato poderá ser aditado exclusivamente para

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

refletir (a) eventuais ajustes não materiais do Banco Administrador em decorrência da celebração do Contrato de Administração de Contas; (b) eventuais exigências formuladas pelo Cartório de RTD, , sem necessidade de qualquer aprovação da Fiduciária e dos Titulares dos CRI.

9.3. A Fiduciante deverá permanecer obrigada sob o presente Contrato e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão permanecer sujeitos aos direitos de garantia concedidos por meio deste Contrato, a todo tempo, até o integral adimplemento integral das Obrigações Garantidas e/ou ao cumprimento da Condição de Liberação, sem limites e sem qualquer reserva de direitos contra a Fiduciante e sem necessidade de aviso para a Fiduciante ou consentimento adicional pela Fiduciante, não obstante:

(i) qualquer mudança no prazo, forma, local, valor ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas;

(ii) qualquer providência (ou falta de qualquer providência) tomada pela Fiduciária, nos termos ou em respeito deste Contrato ou da Escritura de Emissão, no exercício de qualquer medida remediadora, poder ou privilégio ali previstos ou na lei, por equidade ou em qualquer outro lugar, ou renúncia de qualquer medida remediadora, poder, privilégio ou prorrogação do tempo para o cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato ou na Escritura de Emissão; e

(iii) a venda, troca, renúncia, cessão ou liberação de qualquer garantia, direito de compensação ou outra garantia a qualquer tempo mantida pela Fiduciária, para o pagamento das Obrigações Garantidas, nos limites da legislação aplicável.

9.4. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes em virtude deste Contrato deverão ser realizadas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Se para a Fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3
CEP 05676-120, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Se para a Fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

9.4.1. As notificações enviadas por uma Parte a outra, nos termos deste Contrato,

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

serão enviadas por escrito, devendo ser remetidas por carta protocolada ou registrada nos endereços constantes da Cláusula 9.4. Caso haja recusa em receber as notificações, estas poderão ser feitas por meio de notificação judicial ou extrajudicial. Caso qualquer das Partes mude de endereço, deverá prontamente notificar a outra Parte, em tempo hábil para que eventual notificação seja entregue no endereço correto, responsabilizando-se por qualquer dano que decorra dessa mudança de endereço eventualmente não informada.

9.4.2. A mudança de qualquer um dos endereços acima deverá ser comunicada, de imediato, a todas as Partes.

9.5. Nenhum termo ou condição contido no presente Contrato poderá ser objeto de renúncia, aditamento ou modificação, a menos que sejam formalizados por escrito e assinados pela Fiduciante e pela Fiduciária. A omissão ou o atraso no exercício de qualquer direito, poder ou privilégio aqui previsto, não poderá ser interpretado como renúncia ou novação de qualquer direito, poder ou privilégio decorrente do presente Contrato ou de qualquer outro instrumento. O exercício parcial de qualquer direito não impedirá o seu exercício futuro ou de qualquer outro direito. A renúncia expressa por escrito a um determinado direito não deverá ser considerada como renúncia a qualquer outro direito.

9.6. Se qualquer cláusula deste Contrato for considerada inválida ou não exequível por uma autoridade de qualquer jurisdição competente, a referida cláusula deverá ser eliminada do Contrato, sem, contudo, afetar a validade ou a exequibilidade das demais cláusulas. Em substituição a qualquer cláusula assim eliminada, as Partes deverão negociar uma disposição similar, que reflita a intenção original das Partes, na medida do permitido pela respectiva decisão proferida pela referida autoridade.

9.7. A Cessão Fiduciária aqui avençada será adicional a, e sem prejuízo de qualquer outra garantia ou direito real de garantia outorgado pela Fiduciante como garantia das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Termo de Securitização e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia ou direito real de garantia, conforme o caso, a exclusivo critério da Fiduciária.

9.8. Este Contrato não constitui novação, tampouco modifica quaisquer obrigações da Fiduciante para com a Fiduciária nos termos de quaisquer contratos entre eles celebrados, inclusive, entre outros, a Escritura de Emissão.

9.9. O exercício pela Fiduciária de qualquer um de seus respectivos direitos ou recursos previstos neste Contrato não exonerará a Fiduciante de quaisquer de seus deveres ou obrigações nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização ou ainda documentos e instrumentos a eles relativos.

9.10. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e começa a vigorar na data de sua assinatura e deverá **(i)** permanecer em pleno vigor e efeito até a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 8.4; e **(ii)** vincular as Partes, seus sucessores e cessionários autorizados.

9.11. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

do Brasil e constitui título executivo extrajudicial, de acordo com os termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. A Fiduciante, neste ato, reconhece e concorda que toda e qualquer obrigação assumida ou que lhe possa ser imputada nos termos do presente Contrato ou a ela relacionadas, estará sujeita à execução específica de acordo com, entre outros, o artigo 498 e respectivos parágrafos do Código de Processo Civil.

9.12. As Partes assinam este Contrato 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, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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.

9.12.1. Este Contrato 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 Contrato 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. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Contrato poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

CLÁUSULA X
LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Este Contrato será regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Contrato em 1 (uma) via eletrônica.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão, conforme aplicável, e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais condições e obrigações assumidas pela Fiduciante constam na Escritura de Emissão, cujos termos e condições as partes declaram conhecer integralmente e passam a fazer parte deste instrumento de garantia como se aqui estivessem transcritos.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não deverá ser interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Para fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 66-B da Lei 4.728, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, as Obrigações Garantidas possuem as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) de Debêntures DI I; **(ii)** R$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) de Debêntures PréxDI; **(iii)** R$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões duzentos e noventa mil reais) de Debêntures DI II; e **(iv)** R$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) Debêntures IPCA, observado os termos da Escritura de Emissão.

(ii) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures, **sendo (i)** 52.150 (cinquenta e dois mil cento e cinquenta) Debêntures DI I; **(ii)** 165.030 (cento e sessenta e cinco mil e trinta) de Debêntures PréxDI; **(iii)** 45.290 (quarenta e cinco mil duzentos e noventa) de Debêntures DI II; e **(iv)** 437.530 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos e trinta) Debêntures IPCA.

(iii) **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (**mil** reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(iv) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, das Debêntures DI II e das Debêntures PréxDI não será atualizado monetariamente. As Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão) terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(v) **Remuneração das Debêntures**: **(a)** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI I"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,0859% (doze inteiros, oitocentos e cinquenta e nove décimos de milésimo por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("Remuneração das Debêntures PréxDI"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; **(c)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures DI II"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e **(d)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,0163% (sete inteiros, cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I, a Remuneração das Debêntures PréxDI e a Remuneração das Debêntures DI II, a "Remuneração"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(vi) **Data de Emissão das Debêntures**: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das **Debêntures** é aquela definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").

(vii) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento **antecipado** e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures DI I"); **(ii)** as Debêntures PréxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures PréxDI"); **(iii)** as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures DI II"); e **(iv)** as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures IPCA", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PréxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, "Datas de Vencimento").

(viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento **antecipado** e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de janeiro e julho, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão.

(ix) **Amortização Programada das Debêntures**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento **antecipado** e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização").

(x) **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores **eventualmente** devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

ANEXO II
MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento, **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais ("Outorgante") nomeia e constitui, de forma irrevogável e irretratável, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Outorgada"), como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, outorgando-lhe poderes *ad judicia*, *ad negotia* e especiais para, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no Código Civil, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Outorgante e a Outorgada e (conforme aditado de tempos em tempos, "Contrato de Cessão Fiduciária"):

(i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:

(a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Cessão Fiduciária e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos da legislação aplicável;

(b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante relativo à Cessão Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Cessão Fiduciária, bem como aditar o Contrato de Cessão Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e

(c) representar a Fiduciante, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Cessão Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas da Fiduciante.

(d) solicitar ao Banco Administrador que forneça relatório descritivo de todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no âmbito do Contrato de Administração da Conta Vinculada.

(ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

e observados os procedimentos indicados na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão Fiduciária, conservar e recuperar a posse dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano, permanecendo em vigor até [●] de [●] de [●] ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

[Local e data]

[incluir assinaturas]

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

ANEXO III
MODELO DE ADITAMENTO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTA VINCULADA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" ("Aditamento"):

na qualidade de fiduciante:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante"); e

na qualidade de fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", sendo Fiduciante e Fiduciária adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) na Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em 12 de julho de 2024 ("RCA") foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Fiduciante ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Fiduciante; **(b)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(c)** a constituição da Cessão Fiduciária; e **(d)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Fiduciante para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;

(B) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Fiduciante e a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;

(C) em 12 de julho de 2024 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*" entre a Fiduciante e a Securitizadora ("Contrato"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato) assumidas pela Fiduciante, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em favor da Fiduciária, nos termos do Contrato; e

(D) nos termos da Cláusula 6.1(xvii) do Contrato, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento, de modo a refletir a contratação do Banco Administrador e a abertura da Conta Vinculada.

1. ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar a redação do item "i" da Cláusula 2.1 do Contrato, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

> "*2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito e nos termos dos artigos 1.361 e seguintes das Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), do Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado ("Decreto-lei 911"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da legislação aplicável, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Fiduciante em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão inter vivos ("ITBI"), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede e transfere, em favor da Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária e o domínio resolúvel e a posse indireta ("Cessão Fiduciária") de todos os direitos e prerrogativas, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação aos recursos depositados e/ou emergentes da conta corrente nº [•], agência nº [•], mantida junto ao [•] ([•])("Banco Administrador") de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada") provenientes da*

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

integralização dos CRI, incluindo todo e qualquer depósito, valor ou recursos mantidos em referida conta vinculada ou a serem mantidos a qualquer tempo, ainda que em trânsito ou processo de compensação bancária, a partir da data de assinatura deste Contrato até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, o qual deverá perfazer o montante mínimo de R$ 123.402.650,00 (cento e vinte três milhões, quatrocentos e dois mil, seiscentos e cinquenta reais) na primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente")."

2. REGISTRO

2.1. A Fiduciante deverá, às suas expensas, apresentar este Aditamento para registro às margens do Contrato Cartório de RTD, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.1 do Contrato, devendo entregar à Fiduciária 1 (uma) via eletrônica (.pdf) deste Aditamento, registrados no competente Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro.

3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes celebram este Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. As Partes assinam este 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, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. 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 Aditamento 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 Aditamento 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. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

DocuSign Envelope ID: 21C56789-328E-4714-9EBA-12107A61FD25

5. LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Este Aditamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXO VIII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E SEUS ADITAMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 4 (quatro) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"):como emissora das CCIs:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora").

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

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, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora"), emitiu 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

de reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA", no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(C) a Emissora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que deverão ser pagos pela Devedora;

(D) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo **(a)** os valores decorrentes das Debêntures DI I devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários DI I (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI DI I"; **(b)** os valores decorrentes das Debêntures PréxDI devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários PréxDI (conforme definido abaixo) representados pela "CCI PréxDI"; **(c)** os valores decorrentes das Debêntures DI II devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários DI II (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI DI II"; e **(d)** os valores decorrentes das Debêntures IPCA devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários IPCA (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI PréxDI e CCI DI II, denominadas como "CCI";

(E) a Emissora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(F) a Emissora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora ("CRI"), sendo os Créditos Imobiliários da CCI DI I representados aos CRI da 1ª Série ("CRI DI I"); os Créditos Imobiliários da CCI PréxDI representados aos CRI da 2ª (segunda) série ("CRI PréxDI"), os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI DI II representados aos CRI da 3ª (terceira) série ("CRI DI II"), e os Créditos Imobiliários representados pela CCI IPCA vinculados aos CRI da 4ª (quarta) série ("CRI IPCA" e, quando em conjunto com os CRI DI I, os CRI PréxDI e os CRI DI II, os "CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 ("Emissão" e "Operação de Securitização", respectivamente), observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI");

(G) os CRI serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta") e serão destinados aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares dos CRI");

(H) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI;

(I) no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, será constituída em garantia do pontual pagamento das Debêntures à Securitizadora, conforme previsto nos respectivos instrumentos de constituição, a Alienação Fiduciária de Imóvel, constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; e

(J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem firmar esta Escritura de Emissão de CCI, que será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

"Alienação Fiduciária de Imóveis"	Alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída por meio de Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"CCI DI I"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I.
"CCI DI II"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/003, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI II.
"CCI DI IPCA"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/004, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA.
"CCI PréxDI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/002, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários PréxDI.
"CCI"	Em conjunto, a CCI DI I, a CCI PréxDI, CCI DI II e a CCI IPCA.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	O "*instrumento por meio do qual será formalizada e constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Securitizadora, as SPEs e a JHSF Participações.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, os coordenadores da Oferta e a

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	Devedora, conforme aditado de tempos em tempos.
"Créditos Imobiliários DI I"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários DI II"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	Debêntures.
"Créditos Imobiliários PréxDI"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários"	Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e os Créditos Imobiliários IPCA.
"CRI DI I"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários DI I, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI DI II"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários DI II, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI IPCA"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização
"CRI PréxDI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários PréxDI, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI"	Em conjunto, os CRI DI I, CRI PréxDI, CRI DI II e os CRI IPCA.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das	A data em que as Debêntures serão emitidas, conforme

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

Debêntures"	previsto na Escritura de Emissão das Debêntures.
"Devedora" ou "JHSF Participações"	**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, acima qualificada.
"Dia Útil"	**(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
"Emissora" ou "Securitizadora"	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), a ser celebrada nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"Escritura de Emissão de CCI"	O presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
"Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro" individualmente	Os imóveis descritos no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	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
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, a ser conduzido nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, com a finalidade de definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures.
"Quantidade Mínima de Debêntures IPCA"	Quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures que deverão ser alocadas nas Debêntures IPCA.
"Sistemas de Negociação"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM 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.
"SPEs"	Em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23; a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68; a **JHSF FBV EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70; a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35; **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-12, a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93.
"Termo de Securitização"	O "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*"., a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titular da CCI"	O titular de uma CCI a qualquer tempo.

CLÁUSULA II
DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, sendo **(i)** a CCI DI I representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, **(ii)** a CCI PréxDI representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários PréxDI, **(iii)** a CCI DI II representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II e **(iv)** a CCI IPCA representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA; em todos os casos, conforme indicado no item 3.1 abaixo e conforme constante do **0** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.2. A Securitizadora declara expressamente 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.

CLÁUSULA III

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas 4 (quatro) CCI, constantes do **0** a esta Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, sendo que **(i)** a CCI DI I representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I devidos no âmbito das Debêntures DI I; **(ii)** a CCI PréxDI representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários PréxDI devidos no âmbito das Debêntures PréxDI; **(iii)** a CCI DI II representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI II devidos no âmbito das Debêntures DI II; e **(iv)** CCI IPCA representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA devidos no âmbito das Debêntures IPCA.

3.1.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2. Valor Total da Emissão das CCI: O valor total das CCI na Data de Emissão é de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.3. Data de Emissão das CCI: 15 de julho de 2024.

3.4. Prazo e Datas de Vencimento das CCI: O prazo e as datas de vencimento das CCI estão especificados no **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Série e Número: A presente emissão é realizada em até 4 (quatro) séries, composta por 4 (quatro) CCI, sendo: **(i)** a CCI DI I de número 295/001, **(ii)** a CCI PréxDI de número 295/002, **(iii)** a CCI DI II de número 295/003; e **(iv)** a CCI IPCA de número 295/004; em conjunto representando a totalidade dos Créditos Imobiliários. A quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries e, consequentemente, a quantidade de CCI, deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures e, consequentemente, de CCI, prevista na Cláusula 3.2 acima, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures e, consequentemente, de CCI, alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures e de CCI objeto da Emissão, sendo certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA e, consequentemente, alocadas na CCI IPCA, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.7. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários PréxDI e os Créditos Imobiliários DI II e, por consequência as CCI DI I, a CCI PréxDI e a CCI DI II não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários IPCA e, por consequência as CCI IPCA, serão atualizados monetariamente na forma prevista na Escritura de Emissão de

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

Debêntures e no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão das Debêntures e nos termos do **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios constantes das CCI são aqueles constantes na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme descritos no **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pelo Devedor no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures e em seus eventuais aditamentos, e no caso de cessão das CCI, ao(s) novo(s) Titular(es) da(s) CCI em conta que este(s) venha(m) a indicar por escrito, observado o disposto no item 5.1 abaixo.

3.12. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.12.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.12.2. Após o registro das CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

3.12.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o(s) Titular(es) da CCI anterior(es) comunicará(ão) a Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) Titular(es) da CCI.

3.12.4. O não cumprimento do disposto neste item 3.12.3 e seus subitens poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos no âmbito das CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Devedora e/ou da Instituição Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora, exceto caso seja constatado por meio de decisão transitada em julgado a culpa ou dolo da Devedora e/ou da Instituição Custodiante.

3.12.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

3.13. Custódia: 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 previstas no **Anexo I**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI,

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

bem como **(i)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(ii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI; **(iii)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação; e **(iv)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.

3.13.1. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.13.2. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à B3, a titularidade das CCI ora emitidas.

3.13.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.14. Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários serão os indicados no **0** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível do Devedor 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 nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pelo Devedor contra a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, e vice-versa.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **0** deste instrumento.

CLÁUSULA IV
DA CESSÃO DA CCI PELA EMISSORA

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo à terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCI independe da autorização do Devedor e/ou da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante nas hipóteses previstas na Cláusula 10 do Termo de Securitização.

4.2.1. Ocorridas qualquer das hipóteses de substituição da Instituição Custodiante, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

4.3. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante ao(s) Titular(es) da CCI que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão das Debêntures e a emissão das CCI é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA V
DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CUSTODIANTE

5.1. A partir da transferência das CCI para o(s) Titular(es) da CCI, os pagamentos feitos pelo Devedor deverão ser efetuados em conta corrente do(s) Titular(es) da CCI.

5.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar o serviço de custódia das CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) (a) efetuar o depósito e vinculação da CCIs no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCIs no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(iii) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto ao Sistema de Negociação, de acordo

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, e 1 (uma) cópia simples dos demais documentos relacionados à Operação de Securitização.

5.3. Pela prestação de serviços da Instituição Custodiante, a Emissora se obriga a pagar os valores, conforme previstos na Cláusula 13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA VI
DAS COMUNICAÇÕES

6.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) 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
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4ª andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados nesta Escritura de Emissão de CCI. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VII
DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. 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 as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações delas decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão das Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.5. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.6. Negócio Complexo: A Securitizadora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA VIII
LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

8.1. Lei Aplicável. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida por e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural" celebrado por Opea Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.





VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.





DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries,

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI:

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*"

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

	pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

ANEXO I
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 024D8257-0C45-485D-A482-FDF6514CE34D

ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 4 (quatro) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Aditamento")

como emissora das CCIs:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora").

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

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, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

CONSIDERANDO QUE:

(I) em 12 de julho de 2024, as Partes firmaram o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 4 (quatro) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI");

(II) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para alterar a CCI PréxDI, de modo a corrigir erro de digitação na descrição da Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI; e

(iii) em decorrência das alterações realizadas na Escritura de Emissão de CCI, por meio deste Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura de Emissão de CCI na forma do Anexo A deste aditamento.

Resolvem firmar este Aditamento, que será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CLÁUSULA 1– DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam alterar o referencial de apuração da taxa da CCI PréxDI, que passará a constar como "*(DI1-N27)*", de forma que a CCI PréxDI passará a vigorar com a seguinte redação:

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			***LOCAL E DATA DE EMISSÃO:*** *São Paulo, 15 de julho de 2024*		
SÉRIE	*Única*	***NÚMERO***	*295/002*	***TIPO DE CCI***	*Integral*
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI*:*					

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI")	
***6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI**:* *100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.*	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	*2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.*
Valor Total da CCI PréxDI:	*A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI*
Atualização Monetária:	*Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.*
Remuneração:	*Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a*

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	*Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.*
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	*Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.*
Encargos Moratórios:	*Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)*
8. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

São Paulo - SP
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO
*Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.*

1.2. Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes resolvem aditar e consolidar o Termo de Securitização, que, a partir da presente data, passará a vigorar com a redação constante no Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA 2– DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA 3– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As disposições da Escritura de Emissão de CCI complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

3.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e 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.

3.3. Este Aditamento constitui obrigação legal, válida, vinculativa e exigível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, recuperação, liquidação ou leis similares, afetando a execução de direito de credores em geral, e tal obrigação não se encontra subordinada a qualquer outra dívida da Devedora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei.

CLÁUSULA 4– DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

4.1. O presente Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste Aditamento.

CLÁUSULA 5 - DA ASSINATURA DIGITAL

5.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

5.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento de forma eletrônica.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural" celebrado por Opea Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.





VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.





DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 4 (quatro) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"):como emissora das CCIs:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora").

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

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, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora"), emitiu 700.000 (setecentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da espécie com garantia real, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures DI I"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures PréxDI"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures DI II"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures IPCA", no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(C) a Emissora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que deverão ser pagos pela Devedora;

(D) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo **(a)** os valores decorrentes das Debêntures DI I devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários DI I (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI DI I"; **(b)** os valores decorrentes das Debêntures PréxDI devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários PréxDI (conforme definido abaixo) representados pela "CCI PréxDI"; **(c)** os valores decorrentes das Debêntures DI II devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários DI II (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI DI II"; e **(d)** os valores decorrentes das Debêntures IPCA devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários IPCA (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI DI I, CCI PréxDI e CCI DI II, denominadas como "CCI";

(E) a Emissora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(F) a Emissora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora ("CRI"), sendo os Créditos Imobiliários da CCI DI I representados aos CRI da 1ª Série ("CRI DI I"); os Créditos Imobiliários da CCI PréxDI representados aos CRI da 2ª (segunda) série ("CRI PréxDI"), os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI DI II representados aos CRI da 3ª (terceira) série ("CRI DI II"), e os Créditos Imobiliários representados pela CCI IPCA vinculados aos CRI da 4ª (quarta) série ("CRI IPCA" e, quando em conjunto com os CRI DI I, os

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CRI PréxDI e os CRI DI II, os "CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 ("Emissão" e "Operação de Securitização", respectivamente), observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI");

(G) os CRI serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta") e serão destinados aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares dos CRI");

(H) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI;

(I) no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, será constituída em garantia do pontual pagamento das Debêntures à Securitizadora, conforme previsto nos respectivos instrumentos de constituição, a Alienação Fiduciária de Imóvel, constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; e

(J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem firmar esta Escritura de Emissão de CCI, que será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

"Alienação Fiduciária de Imóveis"	Alienação fiduciária dos imóveis a ser constituída por meio de Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"CCI DI I"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I.
"CCI DI II"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/003, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI II.
"CCI DI IPCA"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/004, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA.
"CCI PréxDI"	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 295/002, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários PréxDI.
"CCI"	Em conjunto, a CCI DI I, a CCI PréxDI, CCI DI II e a CCI IPCA.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	O "*instrumento por meio do qual será formalizada e constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Securitizadora, as SPEs e a JHSF Participações.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (quatro) Séries, da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela*

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	JHSF Participações S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora, os coordenadores da Oferta e a Devedora, conforme aditado de tempos em tempos.
"Créditos Imobiliários DI I"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI I, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI I incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários DI II"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI II, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures DI II incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários IPCA"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários PréxDI"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures PréxDI, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures PréxDI incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PréxDI, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PréxDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários"	Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, Créditos Imobiliários PréxDI, Créditos Imobiliários DI II e os Créditos Imobiliários IPCA.
"CRI DI I"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários DI I, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI DI II"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários DI II, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI IPCA"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários IPCA, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização
"CRI PréxDI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 295ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários PréxDI, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI"	Em conjunto, os CRI DI I, CRI PréxDI, CRI DI II e os CRI IPCA.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

"Data de Emissão das Debêntures"	A data em que as Debêntures serão emitidas, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures.
"Devedora" ou "JHSF Participações"	**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, acima qualificada.
"Dia Útil"	**(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
"Emissora" ou "Securitizadora"	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), a ser celebrada nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"Escritura de Emissão de CCI"	O presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
"Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro" individualmente	Os imóveis descritos no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	dos CRI, 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
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, a ser conduzido nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, com a finalidade de definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observada a Quantidade Mínima das Debêntures IPCA; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures.
"Quantidade Mínima de Debêntures IPCA"	Quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures que deverão ser alocadas nas Debêntures IPCA.
"Sistemas de Negociação"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM 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.
"SPEs"	Em conjunto, a **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23; a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68; a **JHSF FBV**

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 36.392.379/0001-70; a **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E SERVIÇOS DE CONCIERGE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35; **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-12, a **RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93.
"Termo de Securitização"	O "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*"., a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titular da CCI"	O titular de uma CCI a qualquer tempo.

CLÁUSULA II
DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, sendo **(i)** a CCI DI I representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI I, **(ii)** a CCI PréxDI representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários PréxDI, **(iii)** a CCI DI II representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI II e **(iv)** a CCI IPCA representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA; em todos os casos, conforme indicado no item 3.1 abaixo e conforme constante do **0** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.2. A Securitizadora declara expressamente 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.

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CLÁUSULA III
DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas 4 (quatro) CCI, constantes do **0** a esta Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, sendo que **(i)** a CCI DI I representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI I devidos no âmbito das Debêntures DI I; **(ii)** a CCI PréxDI representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários PréxDI devidos no âmbito das Debêntures PréxDI; **(iii)** a CCI DI II representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários DI II devidos no âmbito das Debêntures DI II; e **(iv)** CCI IPCA representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários IPCA devidos no âmbito das Debêntures IPCA.

3.1.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2. Valor Total da Emissão das CCI: O valor total das CCI na Data de Emissão é de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.3. Data de Emissão das CCI: 15 de julho de 2024.

3.4. Prazo e Datas de Vencimento das CCI: O prazo e as datas de vencimento das CCI estão especificados no **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Série e Número: A presente emissão é realizada em até 4 (quatro) séries, composta por 4 (quatro) CCI, sendo: **(i)** a CCI DI I de número 295/001, **(ii)** a CCI PréxDI de número 295/002, **(iii)** a CCI DI II de número 295/003; e **(iv)** a CCI IPCA de número 295/004; em conjunto representando a totalidade dos Créditos Imobiliários. A quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries e, consequentemente, a quantidade de CCI, deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures e, consequentemente, de CCI, prevista na Cláusula 3.2 acima, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures e, consequentemente, de CCI, alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures e de CCI objeto da Emissão, sendo certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA e, consequentemente, alocadas na CCI IPCA, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.7. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários PréxDI e os Créditos Imobiliários DI II e, por consequência as CCI DI I, a CCI PréxDI e a CCI DI II não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários IPCA e, por consequência as CCI

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

IPCA, serão atualizados monetariamente na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão das Debêntures e nos termos do **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios constantes das CCI são aqueles constantes na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme descritos no **0** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pelo Devedor no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures e em seus eventuais aditamentos, e no caso de cessão das CCI, ao(s) novo(s) Titular(es) da(s) CCI em conta que este(s) venha(m) a indicar por escrito, observado o disposto no item 5.1 abaixo.

3.12. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.12.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.12.2. Após o registro das CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

3.12.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o(s) Titular(es) da CCI anterior(es) comunicará(ão) a Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) Titular(es) da CCI.

3.12.4. O não cumprimento do disposto neste item 3.12.3 e seus subitens poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos no âmbito das CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Devedora e/ou da Instituição Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora, exceto caso seja constatado por meio de decisão transitada em julgado a culpa ou dolo da Devedora e/ou da Instituição Custodiante.

3.12.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

3.13. Custódia: 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 previstas no **Anexo I**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, bem como **(i)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(ii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI; **(iii)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação; e **(iv)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.

3.13.1. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.13.2. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à B3, a titularidade das CCI ora emitidas.

3.13.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.14. Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários serão os indicados no **0** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível do Devedor 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 nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pelo Devedor contra a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, e vice-versa.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **0** deste instrumento.

CLÁUSULA IV
DA CESSÃO DA CCI PELA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo à terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCI independe da autorização do Devedor e/ou da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante nas hipóteses previstas na Cláusula 10 do Termo de Securitização.

4.2.1. Ocorridas qualquer das hipóteses de substituição da Instituição Custodiante, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

4.3. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante ao(s) Titular(es) da CCI que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão das Debêntures e a emissão das CCI é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA V
DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CUSTODIANTE

5.1. A partir da transferência das CCI para o(s) Titular(es) da CCI, os pagamentos feitos pelo Devedor deverão ser efetuados em conta corrente do(s) Titular(es) da CCI.

5.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar o serviço de custódia das CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) (a) efetuar o depósito e vinculação da CCIs no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCIs no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(iii) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, os quais incluem o acompanhamento

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto ao Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, e 1 (uma) cópia simples dos demais documentos relacionados à Operação de Securitização.

5.3. Pela prestação de serviços da Instituição Custodiante, a Emissora se obriga a pagar os valores, conforme previstos na Cláusula 13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA VI
DAS COMUNICAÇÕES

6.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) 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
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4ª andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados nesta Escritura de Emissão de CCI. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VII
DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. 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 as Partes a envidar os seus

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações delas decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão das Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.5. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.6. Negócio Complexo: A Securitizadora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA VIII
LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

8.1. Lei Aplicável. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida por e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CCI DI I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/001	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrada nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI I:

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI I emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029.
Valor Total da CCI DI I:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI I não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem 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 diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries,

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI I deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI DI I não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CCI PréxDI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/002	**TIPO DE CCI**	Integral

11. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

12. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

13. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

14. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

15. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")

16. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PréxDI:

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures PréxDI emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
17. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031.
Valor Total da CCI PréxDI:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários PréxDI não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários PréxDI incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-N27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*. A Remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários PréxDI deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
18. GARANTIAS	
A CCI PréxDI não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
19. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
20. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CCI DI II

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*"

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

("Escritura de Emissão de CCI")	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI II: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures DI II emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de janeiro de 2031.
Valor Total da CCI DI II:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários DI II não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários DI II deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI DI II não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

CCI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de julho de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	295/004	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ/MF: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (quatro) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI")

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures IPCA emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034.
Valor Total da CCI IPCA:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.5 da Escritura de Emissão de CCI
Atualização Monetária:	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários IPCA serão atualizados monetariamente a partir da primeira data de integralização da Debênture IPCA, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 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

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	internet (http://www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

	pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento)
8. GARANTIAS	
A CCI IPCA não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo - SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
Conforme consta do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.	

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

ANEXO I

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures DI I				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures PréxDI				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures DI II				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado**
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 8BE0E0DE-CF4A-42F5-982B-0F8875335A5E

ANEXO II
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

JHSF

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão em até 4 (quatro) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo/SP, 12 de julho de 2024.

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/GX7F6-MUY8G-T2UTP-956SQ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: GX7F6-MUY8G-T2UTP-956SQ

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

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GX7F6-MUY8G-T2UTP-956SQ

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/GX7F6-MUY8G-T2UTP-956SQ.

JHSF

ANEXO X

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A7316342-78F8-404D-89FE-689BF9C632D6

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, I, (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, 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, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social ("Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até quatro séries, de sua 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), cujo pedido de registro automático será submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 12 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Eduardo de Mayo Valente Caires
2336146355524CE...

JHSF



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS